

جامعة عمار ثليجي _ الأغواط _
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم : الحقوق

الموضوع

حجز العقار وبيعه بالمزاد العلني

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية

تحت إشراف الأستاذ:

- سالمي موسى

من إعداد الطالب:

- زيدة مبروك

لجنة المناقشة

رئيسا
مشرفا و مقررا
عضوا مناقشا

- الأستاذ: سليمان النحوي
- الأستاذ: موسى سالمي
- الأستاذ: عيسى لحاق

السنة الجامعية : 2017 - 2018

كلمة شكر وتقدير

بداية احمد الله عز وجل عن عطائه الواسع وتوفيقه لنا في اتمام هذا العمل المتواضع

كما أشكر الأستاذ المشرف " سالمى موسى " الذي لم ييخل علي بنصائحه

وتوجيهاته وتفانيه في تقديم العون والمساعدة

والشكر الجزيل إلى أساتذة كلية الحقوق.

ولكل من ساهم من قريب أو بعيد في إعداد هذا العمل المتواضع



الإهداء :

يسرني أن أهدي هذا العمل العلمي المتواضع إلى اللذان قال فيهما جل جلاله :

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة و قل ربي ارحمهما كما

ربياني صغيرا"

والدي رحمه الله

وإلى أُمي أطال الله في عمرها

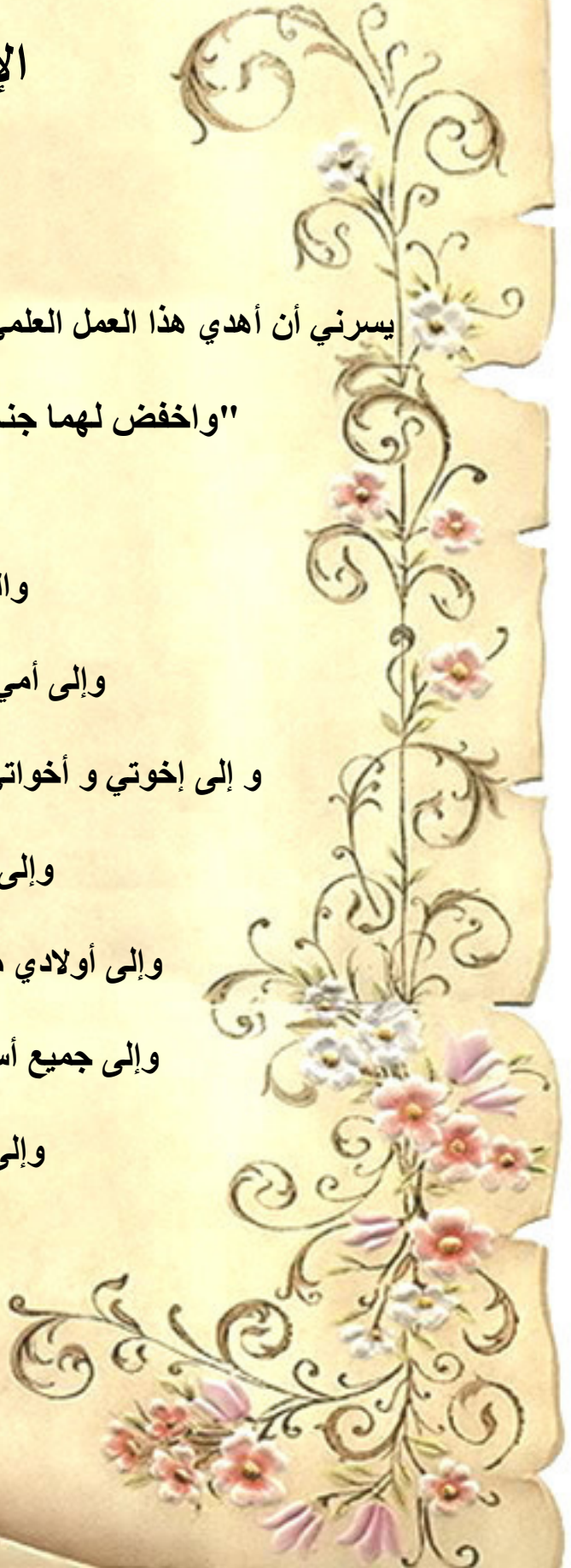
و إلى إخوتي و أخواتي وفقهم الله إلى خير يرضاه

وإلى زوجتي العزيزة

وإلى أولادي محمد أيوب و مريم سلمى

وإلى جميع أساتذة وطلبة قسم الحقوق

وإلى كل طالب علم.



مقدمة

مقدمة :

عندما يلتزم شخص تجاه شخص آخر بأداء معين، فإنه يتوجب عليه الوفاء بما التزم به عند حلول أجله، وبذلك يكون المدين قد تحلل من التزامه تجاه الدائن مستجيباً بذلك لعنصر المديونية في الالتزام، لكن قد يحدث وأن لا يفي المدين بالتزامه عند حلول الأجل، ولذا منح القانون للدائن حق مساءلة المدين وإجباره على تنفيذ التزامه عن طريق مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري ضده وهذا بالاستعانة بالمحضر القضائي¹

والتنفيذ الجبري هو مجموعة الإجراءات التي تعيد الحق الثابت لصاحبه متى كان حائزاً لسند تنفيذي.

ويعتبر موضوع التنفيذ أو محله أحد أهم أركانه، فقد يكون محله الزام المدين بأداء عمل أو الامتناع عن عمل، أو دفع مبلغ مالي.

ويكون التنفيذ الجبري إما مباشراً عينياً وبمقتضاه يحصل الدائن على عين ما التزم به المدين سواء القيام بعمل تسليم المبيع... أو الامتناع عن القيام بعمل عدم بناء جدار...

وأما غير مباشر أي بمقابل وهذا عندما يتعلق الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كان هذا الالتزام أصلياً كحكم أو قرار يقضي بإلزام بالدفع أو عقد اعتراف بدين حال الأداء أو أن يكون هذا المبلغ نتيجة لعدم إمكانية تنفيذ مباشر لهلاك العين الملتزم بها أو كان نتيجة لتصفية غرامة أو غير ذلك...

ففي هذا النوع من التنفيذ أي غير المباشر لا يستوفي الدائن حقه مباشرة بل لا بد عليه من الحجز تنفيذياً على أموال المدين وبيعها بالمزاد العلني، وباعتبار أن محل التنفيذ، يتم على الجانب الإيجابي للذمة المالية، والتي تمثل ضماناً عاماً للدائنين طبقاً لنص المادة 188 فقرة 01 من القانون المدني التي

تنص على أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، والجانب الإيجابي للذمة المالية الذي يمكن إخضاعه للتنفيذ تكون إما منقولات وإما عقارات.

¹ وهو حسب القانون 03-06 ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة القانون رقم 03-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي - الجريدة الرسمية 14

ونظرا لأهمية العقار في المجتمع، فقد أحاط المشرع نزع ملكية العقارية وهذا بحجزها وبيعها بجملة من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة والتفصيل وبالبطء نوعا ما.

فالتنفيذ على العقار عن طريق الحجز يتميز عن غيره من الحجز الأخرى، بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه، لذا نجد أن المشرع قد رسم قواعد إجرائية محكمة ووقّر ضمانات كافية لأطراف التنفيذ حتى يتم بيع العقار المحجوز بأفضل الاثمان وأحسنها، وهذا ما جعل إجراءات حجز العقار دقيقة ومفصلة وطويلة نسبيا.

وسيقصر موضوع دارستنا كما هو مبين في عنوان هذا البحث استيفاء الدائن لحقه عن طريق الحجز على أموال المدين العقارية.

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية طرق التنفيذ على العقار والحقوق العينية العقارية عن طريق الحجز ، وتناول المشرع الجزائري في المواد 721 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية إجراءات توقيع الحجز العقاري وبيعه .

والأصل أن يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين، فإن لم تكن موجودة أو كانت غير كافية، ما عدا أصحاب حقوق الامتياز على العقار انتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين عن طريق ما يسمى بالحجز على العقار أو "بالحجز العقاري"، هذا الأخير الذي سنتناوله بالدراسة في بحثنا هذا.

ويعتبر الحجز العقاري وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري التي تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنها.

وكذا ما تم استحدثته بخصوص العقارات غير المشهورة، وبيع بعض انواع البيوع الخاصة من خلال ما تقدم يمكن ان نطرح الإشكالية التالية:

ما هي احكام حجز وبيع العقارات بالمزاد العلني على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية؟

ونظرا للأهمية النظرية والعملية لأحكام الحجز على العقار وما تطرحه من إشكالات وامام استحدثته المشرع الجزائري بخصوص ادخال العقارات غير المشهورة واعتبرها من الضمان العام للمدين وبالتالي التنفيذ عليها.

وبناء على ما تقدم ارتئيت ان اتناول هذا الموضوع في فصلين، حيث خصصت الفصل الأول للحديث عن إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات من شروط الحجز على العقار والإجراءات المتبعة لذلك وأهم الآثار المترتبة عنه، أما الفصل الثاني فأردت أن أتكلم فيه عن إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بدءاً إعداد العقار للبيع وبيعه، ونظراً لطبيعة الموضوع اعتمدت المنهج الوصفي كونه المنهج الملائم متبعاً خطة التالية:

الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقارات.

- المبحث الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقارات.

المطلب الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي.

المطلب الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

المطلب الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها.

- المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات.

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز.

المطلب الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز.

المطلب الثالث: قيد أمر الحجز.

- المبحث الثالث: الآثار المترتبة على قيد امر الحجز.

المطلب الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله

المطلب الثاني: إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار

المطلب الثالث: عدم نفاذ التصرفات على العقار المحجوز.

الفصل الثاني: بيع العقارات بالمزاد العلني.

- المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع

المطلب الأول: إيداع قائمة شروط البيع.

المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار.

المطلب الثالث: الإعلان عن البيع.

- المبحث الثاني: إجراءات بيع العقارات بالمزاد العلني.

المطلب الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايعة.

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد.

المطلب الثالث: إعادة بيع العقار المحجوز.

- المبحث الثالث: البيوع العقارية الخاصة.

المطلب الأول: بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس

المطلب الثاني: بيع العقار المملوك على الشيعاء.

المطلب الثالث: بيع العقار المثقل بتأمين عيني

الخاتمة



الفصل الاول : الحجز التنفيذي على العقارات

العقار بفتح العين والقاف عرفته المادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار¹ كما يعرف بأنه كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يتحرك منه يشغل حيزا معينا لا يتغير ولا يمكن نقله بدون تلف².

ويشمل العقار بهذا المعنى الأراضي والمباني وكل ما يتصل بالأرض بشكل قار لذلك قد يكون العقار بطبيعته أو عقارا بالتخصيص.

العقار بطبيعته : يشمل الأرض سواء اكانت معدة للبناء أو فلاحية أو صحراوية أو سهوبا، وما اتصل بها بشكل قار مثل المباني والأشجار والغراس وثمارها شريطة أن تحجز مع الأرض وإلا عدت منقول بحسب المال.

العقار بالتخصيص : هو منقول وضعه مالك العقار لخدمته بصفة دائمة من أجل استغلاله أي المنقول بطبيعته التابع للعقار³ مثل الجرارات والمعدات الفلاحية والحيوانات، ويجب أن تحجز مع العقار وإلا عد حجز على منقول .

يتم الحجز العقاري كقاعدة عامة على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية⁴ ، غير ان التأخر المسجل في عملية المسح العام⁵، وكذا تصرف مؤسسات الدولة في الكثير من العقارات بموجب مقررات إدارية⁶ غير مشهورة كتوزيع قطع أرضية مخصصة للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية جعل الأملاك التي ليست سندات ملكية مشهورة تشكل اكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى لذلك تكون قابلة لان تندرج ضمن الضمان العام للمدين تجاه الافراد او المؤسسات المالية ، وعلى هذا الأساس أجاز المشرع للدائن الحجز على كل العقارات التي يملكها المدين بما فيها العقارات غير المشهورة. والعقارات غير المشهورة هي تلك العقارات التي ليست مسجلة في المحافظة العقارية، وليست لها وثائق رسمية مشهورة في مكتب الرهون وليست لها بطاقات عقارية⁷.

¹ الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم
² أحمد سي علي ، مدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، ط1، الجزائر . 2013، ص 313.

³ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء احداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا دراسة مقارنة، دار هومة ، الجزائر ص 15

⁴ سند ملكية العقار والحقوق العقارية العينية هي الوثائق الرسمية المشهورة بالمحافظة العقارية.
⁵ لتفاصيل أكثر عن مفهوم المسح راجع محمد مصطفى بن بو بكر زرباني تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صحي للطباعة والنشر الطبعة الأولى 2014 ص 27.

⁶ لأكثر توسع انظر حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ (وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية) ، دار هومة ، الجزائر ص 324 .

⁷ لتفاصيل أكثر عن مفهوم البطاقة العقارية راجع محمد مصطفى بن بو بكر زرباني المرجع السابق ص 158.

و يشمل الحجز على العقار ، العقار بطبيعته كالأرض و البناء و المناجم و الأشجار و الأغراس بأنواعها و ثمارها على أن الحجز على الأرض يشمل الحجز على الثمار الموجودة دون النص عليها في قرار الحجز لأنها تعتبر لاحقه بالأرض و يشمل أيضا العقار بالتخصيص على أن لا يكون الحجز عليه مستقلا عن العقار الذي رصد لخدمته ، و كما يجوز الحجز على ملكية العقار كاملة بما فيها ملكية الرقبة و الإنتفاع ، فإنه يجوز الحجز على ملكية الرقبة دون الانتفاع ، والانتفاع دون ملكية الرقبة أو الحجز على حصة في الشيوع مع ملاحظة أنه لا يجوز الحجز على حق الاستعمال و حق السكن و حقوق الارتفاق العينية التبعية

ونظرا للاختلاف الموجود بين العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة من حيث سند الملكية، الا ان إجراءات حجزها وبيعها متشابهة الى حد كبير، وسنحاول اظهار أي خلاف في أي اجراء من إجراءات الحجز والبيع عند عرضنا لهذا البحث كل ما استدعى الامر ذلك.

المبحث الأول: شروط الحجز على العقارات.

لتوقيع الحجز التنفيذي على العقار، لابد ان يكون الدائن حائزا لسندا تنفيذيا سواء كان دائئا عاديا أو صاحب امتياز خاص أو رهن يؤكد بصفة نهائية حقه، ويكون هذا الحق معين المقدار وحال الأداء عند الحجز، بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء وإمهاله خمسة عشر يوما، كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات الحجز على العقار إلا في حالة عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها.

المطلب الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي

حدد المشرع الجزائري السندات التنفيذية في المادة 600 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على سبيل الحصر فالقانون وحده هو الذي يحدد السندات التنفيذية التي يمكن مباشرة التنفيذ بواسطتها، ويقصد بالسندات التنفيذية الذي يمكن بواسطته اجبار المدين للوفاء بالتزامه، او هي الوثائق التي تخول للدائن من الناحية القانونية استعادة حقوقه¹، حيث تنص المادة 600 من ق ا م ا على لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي، وقد رتب المشرع السندات حسب قوة حجيتها القانونية²، ويمكن تقسيم السندات التنفيذية الى سندات تنفيذية قضائية وأخرى غير قضائية، وتشمل السندات القضائية

¹ لبرارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ في المسائل المدنية دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة

العليا ، منشورات بغدادية، ط 1 ، الجزائر ، ص 41

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 98

الاحكام الصادرة عن المحاكم العادية والإدارية وقرارات المجالس القضائية والمحكمة العليا ومجلس الدولة والاولامر بأنواعها ومحاضر الصلح او الاتفاق المصادق عليها من طرف الجهات القضائية.

أولا - الاحكام القضائية: اهم هذه السندات لأنها صادرة عن جهة قضائية بعد خصومة، ويشترط في الحكم ان يتضمن الزاما وهو الحكم الذي يقرر حقا لاحد ويلزم الاخر بأدائه الحكم بدفع تعويض او الحكم بإخلاء محل مستأجر او حكم جزائي فاصل في الدعوى المدنية التبعية بتعويض

كما يجب ان يكون الحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، ويعني هذا ان يكون نهائيا غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية من معاضة واستئناف¹ ، غير انه يمكن تنفيذ هذه الاحكام الابتدائية أي رغم المعارضة الاستئناف او ما يسمى بالنفاذ المعجل ، وقد يكون هذا النفاذ المعجل بقوة القانون كأحكام الصادرة بخصوص النزاعات التي لا تتجاوز قيمتها 200.000.00 دج والتي تصدر ابتدائية نهائية² الافلاس والتسوية القضائية. ويكون النفاذ المعجل جوازيا بحكم القضاء أي يخضع للسلطة³ التقديرية للقاضي وقد يكون النفاذ المعجل وجوبي أي عند طلبه في حالة صدور الحكم بناء على عقد رسمي او وعد معترف به او حكم سابق حائز قوة الشيء المقضي به وفي قضايا النفقة ومنح المسكن الزوجية لمن أسندت اليه الحضانة .

ثانيا -القرارات القضائية: فهي قرارات فاصلة في استئنافات الاحكام الصادرة في اول درجة بهدف الغائها ومراجعتها، وتكون هذه القرارات سندات تنفيذية عندما تلغي الحكم وتقرر بالزام، وكذلك في حالة التأييد والتعديل للحكم.

ثالثا - قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ: ان المحكمة العليا محكمة قانون فاصلة في الطعن في الاحكام والقرارات الفاصلة في الموضوع الصادرة في اخر درجة غير ان قراراتها المتضمنة التزاما بالتنفيذ.

رابعا - احكام المحاكم الادارية وقرارات مجلس الدولة: المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية⁴ وتفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في القضايا التي تكون الدولة او

¹ انظر المادة 1/609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² انظر المادة 33 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

³ انظر المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

⁴ بوقندورة سليمان، البيع العقاري الجبرية والقضائية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2015، ص

الولاية او البلدية واحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها ، فاذا تضمنت احكام المحاكم الإدارية التزاما ماليا في ذمة شخص الخاضع للقانون الخاص فيمكن ان يكون محل للتنفيذ الجبري عن طريق الحجز . اما مجلس الدولة¹ وهو هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية .

خامسا -الأوامر القضائية: وتشمل الأوامر الصادرة في المواد الاستعجالية أوامر الأداء والأوامر على العرائض وأوامر تحديد المصاريف.

أ-الأوامر الاستعجالية: فقد تصدر عن رئيس المحكمة بصفته الفاصل في القضايا الاستعجالية او عن باقي الأقسام في المحكمة (استعجالي عادي - استعجالي اجتماعي..). فهذه الأوامر تصدر وتمهر مباشرة بالصيغة والتنفيذي وقابلة للتنفيذ رغم المعارضة والاستئناف² فاذا تضمنت التزام مالي كانت قابلة للتنفيذ عن طريق الحجز. كما اذا تضمن الامر تصفية غرامة تهديدية او الغرامة المحكوم بها على خاسر دعوى الاشكال في التنفيذ او دعوى وقف التنفيذ.

ب-أوامر الأداء³: هي استثناء من قاعدة طلب الحماية القضائية عن طريق الدعوى للحصول على الحماية القضائية⁴ فهذا الامر يصدر في شكل عريضة وفي غير مواجهة الخصوم فهو عمل ولائي في شكله وقضائي في موضوعه⁵ ويشترط للحصول على امر الاداء ان يكون مبلغ الدين مبلغ من النقود، وان يكون معين المقدار ، وحال الأداء و ثابت بالكتابة .وبالتالي يكون امر الأداء قابل للتنفيذ عن طريق الحجز .

سادسا -محاضر الصلح والاتفاق: ان كل من الصلح والاتفاق اجراء بديل لحل النزاعات و تعتبر محاضر الصلح او الاتفاق الموقع عليه الخصوم بعد التأشير عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط المحكمة سند تنفيذي⁶ ،كمحضر الاشهاد بالصلح بين الزوجين ، فقد اوجب القانون على القاضي عرض اجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الاسرة والقضايا

¹ بوقندورة سليمان، نفس المرجع، ص22

² انظر المادة 609 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

³ انظر المواد من 308 الى 306من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

⁴ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 131

⁵ حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص132

⁶ انظر المادة 600 فقرة 08 ق ا م ا

العملية وكل ما من شأنه المساس بالنظام العام باشا 26 فاذا قبل الخصوم الوساطة يعين القاضي وسيطا يحضر الاتفاق ويقوم القاضي بالمصادقة عليه . فاذا تضمن المحضر الصلح او الوساطة التزام مالي كان سندا تنفيذيا قابل للتنفيذ عن طريق الحجز .

اما السندات غير القضائية فتشمل:

أولا - احكام التحكيم: يعني التحكيم اتفاق اطراف العلاقة التعاقدية على عرض النزاع على شخص وأشخاص لتسوية النزاع في حالة نشوئه دون اللجوء الى القضاء ويكون لحكم المحكم حجية الشيء المقضي فيه ولا تكون احكام التحكيم سواء الداخلية او الدولية قابلة للتنفيذ الا بأمر رئيس الجهة القضائية وموافقة منحها الصيغة التنفيذية¹.

ثانيا - الشيكات والسفاتيح والسند لأمر: اعتبر المشرع الأوراق التجارية كالشيكات والسفاتيح والسند لأمر سندات تنفيذية بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات الى المدين بعد الوفاء او عدم القبول دون حاجة الى اللجوء الى القضاء²، طبقا لأحكام القانون التجاري .

ثالثا -العقود التوثيقية: للعقود التوثيقية حجية لا تقبل في مواجهتها الا الدفع بالتزوير ولها نفس القوة التنفيذية للسندات القضائية فمتى حل اجل الوفاء الالتزام وامهر بالصيغة التنفيذية من طرف الضابط العمومي³ اصبح العقد التوثيقي سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ الجبري عن طريق الحجز اذا تضمن محل الالتزام مبلغ من النقود.

رابعا -محاضر البيع بالمزاد العلني: يتم بيع المنقولات المحجوزة من طرف المحضر القضائي كما يجوز له ان يتخلى عن ذلك لمحافظ البيع بالمزاد العلني، فعملية البيع تثبت في محضر رسو المزاد ويعتبر هذا المحضر سنداً تنفيذياً بعد ايداعها بأمانة الضبط، ومتى تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن الشيء المباع وجب إعادة البيع على نفقته ويلزم بفارق الثمن بين الذي عرضه و ثمن إعادة البيع

¹ انظر المادة 600 فقرة 09 ق ا م

² انظر المادة 600 فقرة 10 ق ا م

³ القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن مهنة الموثق جريدة رسمية رقم 14 لسنة 2006 .

خامسا - السندات التنفيذية الاجنبية: قد تكون هذه السندات التنفيذية قضائية أوامر او احكام او قرارات الصادرة عن جهات قضائية اجنبية وقد تكون عقود او سندات رسمية اجنبية، فيمكن ان تنفذ في الجزائر متى ما تم منحها الصيغة التنفيذية وفق للإجراءات والشروط المنصوص عليها¹.

سادسا- العقود والاوراق التي لها صفة السند التنفيذي: بالرجوع الى المادة 600 ق م ا وفي فقرتها الأخيرة نجد ان المشرع ترك الباب مفتوحا للنصوص الخاصة لإضفاء صفة السند التنفيذي على أوراق وسندات اخر (.....).وتعتبر أيضا سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة **السند التنفيذي**(.....).كالرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية ، و اجراء الملاحقة الضمان الاجتماعي للعمال الاجراء وغير الاجراء فمتى تضمنت هذا الأوراق والسندات التزاما ماليا كان بالإمكان تنفيذها عن طريق الحجز .

المطلب الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ:

باعتبار الحجز على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته من طرف الدائن الحاجز إلا إذا كان متحصلا على سند تنفيذي فإنه إلى إضافة إلى ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ² ويقصد بها جميع الإجراءات التي يوجب المشرع اتخاذها قبل الشروع في التنفيذ الجبري³ وهو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري ، والغاية من مقدمات التنفيذ هي تحقيق مبدأ الوجاهية في الإجراءات لتمكين المنفذ عليه من العلم بالإجراءات التي تتخذ في مواجهته من جهة ، وبالتالي تفادي التنفيذ الجبري سواء بالقوة او عن طريق الحجز العمومية كون ان التنفيذ الجبري قد يرهق كاهل المدين المنفذ عليه بتحملة المصاريف اللاحقة جراء ذلك من جهة أخرى ، كما ان مقدمات التنفيذ قرينة على ان المنفذ له سيباشر إجراءات التنفيذ الجبري .

وذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته او من يحوز سندا تنفيذيا، ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري.

¹ بربارة عبد الرحمن ، طريق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، دار منشورات بغدادي، ط1، الجزائر، 2009، ص92.

² يقصد بمقدمات التنفيذ تبليغ المنفذ عليه بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء بما تضمنه السند من التزام للوفاء به اختياريا.

³ ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، -السنة الدراسية 2007-2008، ص26

أولاً - طلب التنفيذ:

لا يتم التنفيذ الجبري سواء كان مباشراً أو عن طريق الحجز على أموال المدين و منها عقاراته إلا بناء على طلب من له الصفة في التنفيذ و هو صاحب الحق المستفيد من سند تنفيذي حيث تنص المادة 611 من ق ا م ا، على انه (يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثلة القانوني أو الاتفاقي) ولم ينظم المشرع الجزائري شكل هذا الطلب ولا أحكامه.

و يمكن القول بأنه وفقاً للقانون الجزائري يجوز تقديم طلب التنفيذ شفاهة أو كتابة ولا يشترط فيه أن يتضمن بيانات معينة، وقد يتحقق بمجرد إيداع السند التنفيذي المطلوب التنفيذ عليه لدى مكتب المحضر القضائي من طرف المستفيد او من طرف خلفه العام بعد اثبات صفتهم، او من طرف من يقوم مقام المستفيد من السند سواء كان قيماً أو وصي ... حيث تنص المادة 615 من ق ا م ا على انه (إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو التنفيذ أو قبل اتمامه، يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ اثبات صفتهم بفريضة)

ثانياً - تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال خمسة يوماً:

وتتمثل مقدمات التنفيذ بتبليغ السند التنفيذي للمنفذ عليه وتكليفه بالوفاء وتسليمه صورة من السند التنفيذي ونسخة من محضر التكليف بالوفاء من طرف القائم بالتنفيذ أي المحضر القضائي طبقاً لنص المادة 611 من ق ا م ا بان (يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثلة القانوني أو الاتفاقي).

و يجب ان يتضمنه محضر التكليف بالوفاء الذي يحرره المحضر القضائي مجموعة من البيانات تحت طائلة القابلية للإبطال لاسيما اجل خمسة عشر يوماً وهو نفس الاجل الذي منحه القانون للمنفذ عليه لأجل طلب ابطال محضر التكليف بالوفاء اما رئيس المحكمة الواقع في إقليم اختصاصها التنفيذ¹ ولا تباشر اجراءات التنفيذ الجبري إلا بعد تأكيد امتناع المنفذ عليه عن الوفاء و الذي يفتح الطريق أمام المنفذ له و يمنحه الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري ، وإذا مات المنفذ ضده أو فقد أهليته أو

¹ انظر المادة 613 فقرة أخيرة ق ا م ا

زالت صفة من يباشر الإجراءات نيابة عنه سواء قبل التنفيذ أو بعده ، فإنه يجب تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة أو من يقوم مقام فاقد الأهلية أو من زالت صفته¹.

فطبيعة إجراء التبليغ للمدين وإلزامه بالدفع في مهلة خمسة عشر يوما ليس تنفيذًا جبريًا في حد ذاته و إنما تمهيدا له فهو من مستلزماته و ضروري للتنفيذ، إذ يعتبر التنفيذ بدونه باطلا، ولا يمكن مواصلة باقي إجراءات التنفيذ الجبري، كون ان بداية مباشرة التنفيذ الجبري بخصوص الحجز على أموال المنفذ عليه تكون بواسطة امر الحجز يصدر عن رئيس المحكمة بناء على طلب الدائن حيث تنص المادة 687 من ق م ا على انه (إذ لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقا للمادة 612 أعلاه يجوز للمستفيد من السند التنفيذي ، الحجز على جميع المنقولات و/أو الأسهم و/أو حصص الأرباح في الشركات و/أو السندات المالية للمدين).

فلا يمكن تصور تقديم هذا الطلب بدون مقدمات التنفيذ لا سيما تبليغ السند التنفيذي و التكليف بالوفاء.

غير انه وما تجدر الإشارة اليه ان مقدمات التنفيذ تتمثل كما سبق ذكره في تبليغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء ولا تعني انها محددة في جميع الأحوال بمدة خمسة عشر يوما، حيث اننا نجد ان القانون وفي حالتين مكن المنفذ له من مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري دون مراعاة آجال خمسة عشر يوما، فيجوز للمحضر القضائي تحرير محضر امتناع عن التنفيذ بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء وهذا عندما يكون الدائن حائزا لأمر استعجالي او لحكم مشمول بالنفاذ المعجل فتتنص المادة 614 من ق م ا على انه (يجوز إجراء التنفيذ الجبري بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي ، دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة 612 أعلاه).

ويرجع هذا لطبيعة الالتزام المتضمن في السند، وكون انها تكون موهورة بالصيغة التنفيذية بمجرد صدورها.

¹ انظر المادة 617 ق م ا

المطلب الثالث: عدم وجود منقولات لدى المنفذ عليه أو عدم كفايتها:

القاعدة العامة ان أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه¹ و بالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، و تبعا لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين ، و أي مال للمدين يمكن أن يكون محلا لأكثر من تنفيذ جبري .

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أورد قيда على هذه القاعدة وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحقيقه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال¹ و هو عدم كفاية حصة ما نتج عن بيع المنقولات للوفاء بالدين والمصاريف أو بعدم وجودها ، اذن فانه وبعد حصول المنفذ له على امر الحجز على منقولات المنفذ عليه فان المحضر القضائي يقوم بتبليغ امر الحجز وتوقيع الحجز على المنقولات في حدود الدين ان وجدت ، الا فيقوم بتحرير محضر عدم وجود منقولات وان وجدت قام بحجزها وبيعها بالمزاد العلني ، وقد يحصل ان يكون المبلغ المتحصل من عملية البيع لا يكفي لتغطية الدين والمصاريف فان المحضر القضائي يحرر محضر عدم كفاية منقولات ويتم الانتقال للتنفيذ على العقارات ، ما عدا أصحاب التأمينات العينية الذين يبداهم سند تنفيذي على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذا الشرط فيجوز لهم الحجز على العقار مباشرة المحمل بتأميناتهم العينية² أي بمجرد عدم استجابة للتكليف بالوفاء وثبوت امتناعه بفوات الآجال المنصوص عليها في المادة 612 ق ا م ا التي تنص (يجب أن يسبق التنفيذ الجبري ، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه المنفذ بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر(15) يوما تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام من 406 إلى 416 من هذا القانون) .

كما تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا إضافيا وهذا عندما يتعلق الامر بالحجز على العقارات غير المشهورة بعد ان أجاز توقيع الحجز عليها من خلال المادة 766 منه بنصها يجوز

¹ انظر المادة 620 من ق ا م ا

² مثل ما نصت عليه المادة 124 من قانون النقد والقرض والتي منحت البنوك والمؤسسات المالية والمصرفية طلب الحجز مباشرة على العقار دون اللجوء للحجز على المنقول

للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة اذا كان لها مقرر اداري او سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني¹.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات.

إن اجراءات الحجز على العقار هي أساسا اجراءات قضائية نظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية الادارية نظرا لخطورة الحجز العقاري كونه يتم على اهم عنصر من عناصر الذمة المالية الايجابي، فلا يمكن توقعه مباشرة الا وفق للإجراءات محددة، بداية باستصدار أمر الحجز، وتبليغه للمحجوز عليه ثم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية او امانة ضبط المحكمة.

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز

ان إجراءات التقاضي تقوم على مبدأ الوجاهية بين الخصوم ، وهذا ما هو عليه الحال بخصوص جميع إجراءات التنفيذ بما فيها الحجز العقاري ، فبعد القيام بمقدمات التنفيذ وثبوت امتناع المنفذ عليه وعدم امتثاله لما كلف به اختياريا² ، جاز للمنفذ له استصدار امر الحجز على منقولات وتقديمه للمحضر القضائي لتنفيذه فاذا وجد المحضر القضائي منقولات تقبل الحجز قام بحجزها وبيعها بالمزاد العلني ، فاذا لم يغط المبلغ المتحصل عليه من البيع مبلغ الدين والمصاريف فيحرر محضر عدم كفاية منقولات ، وقد لا يجد منقولات ظاهرة يمكن حجزها فيحرر محضر عدم وجود منقولات ، في كلتا الحالتين يمكن مواصلة اجراءات التنفيذ الجبري لتشمل العقار، ويستثنى من هذا الشرط أي محضر عدم وجود منقولات او عدم كفايتها أصحاب التأمينات العينية وهم الذين لهم حق التتبع على العقار ، ويقصد بهم الدائن المرتهن ،أصحاب حقوق الامتياز وصاحب حق التخصيص على عقار وهؤلاء يمكنهم الحجز مباشرة على العقار حتى ولو انتقلت ملكيته الى الغير ، ودون شرط عدم كفاية المنقولات³ او عدم وجودها حيث تنص المادة 2/723 ق ام ا (يرفق طلب الحجز المشار إليه في المادة 722 أعلاه بالوثائق الآتية: نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ،ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء /محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة العادي/ مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات

¹ سليمان بقندورة، المرجع السابق، ص 91

² انظر المادة 687 ق ام ا

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 281

العينة/مستخرج من سند ملكية للعقار/شهادة عقارية ،اذ لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة).

غير ان طلب استصدار امر الحجز على العقارات المشهرة لا يتم مباشرة بعد تمام الشروط والاجراءات المذكورة سابقا ، بل يجب البحث عليها و التأكد من ان المدين المنفذ عليه يملكها ، وانها غير محجوزة وهذا لعدم إمكانية توقيع حجز على حجز ، ويتم هذا الاجراء عمليا بواسطة الشهادة العقارية¹ التي تحدد عليها هوية المنفذ عليه كاملة وتوقع من طرف المحضر القضائي وتودع مقابل رسوم لدى المحافظة العقارية كونها الهيئة المختصة والتي تتم على مستواها شهر جميع التصرفات الواردة على العقار والحقوق العقارية العينية ، فاذا كشف البحث الذي يقوم به المحافظ العقاري على ان المنفذ عليه يملك عقار مشهر فانه يقوم بتحديد مكان العقار ومساحته وسند ملكيته عليها. فبعد حصول المحضر القضائي على الشهادة العقارية التي ثبت الملكية يتقدم بطلب اخر مقابل رسوم يودع لدى المحافظة العقارية لأجل منحه نسخة من سند الملكية، لكي يتمكن تقديم طلب توقيع الحجز العقاري امام رئيس المحكمة.

اما ما تم استحداثه بخصوص امر الحجز التنفيذي على العقار فيمكن ان يكون الحديث عن سندات ملكية العقار غير المشهر من جهة وكذا الإشارة العقارات المملوكة لشخص واحد خراج اختصاص المحكمة الواحدة.

اما عن العقارات غير المشهرة فقد نصت المادة 766 ق ا م ا على انه (يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة إذا كان لها مقرر اداري او سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني)

أولاً: المقرر الإداري: العقود الإدارية هي التي يكون احد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة الولاية البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، مثل :

- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في اطار تسوية البناءات اللاشرعية.
- العقود الادارية المتضمنة منح امتياز على الأراضي والاملاك الوطنية المعد في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 15/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

¹ عبارة عن استمارة محددة قانونا تحدد فيها هوية المدين كاملة وتبين نوع العقار الذي يملكه المدين كما تبين جميع القيود الواردة على العقار.

- العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية¹
 - العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة والمتعلقة باستصلاح الأراضي .
 - العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية طبقا للقانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08
- ثانيا: السند العرفي:** هو ذلك المحرر الذي يقوم بإعداده الأطراف المتعاقدة سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني ، وتوقيعه من طرف المتعاقدين دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص²
- أما عن ثبوتية التاريخ فإن العقد العرفي يكون ثابتا التاريخ عملا بأحكام المادة 328 من القانون المدني فيكون ابتداء :

من يوم تسجيله بمصالح الضرائب.

من يوم ثبوت مضمونه في عقد محرر من طرف موظف عام .

من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص .

من يوم وفاة احد الذين لهم العقد خط او امضاء .

ثالثا: تجاوز حدود الاختصاص الإقليمي لأمر الحجز:

كما جاءت المادة 724 ق ا م ا بحكم خاص وهو جواز استصدار أمر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة للمدين حتى ولو كانت تقع في دوائر اختصاص قضائية مختلفة ومتعددة. وهذا ما يعتبر خروج على قاعدة الاختصاص الإقليمي، وتمديدا لاختصاص الإقليمي لرئيس المحكمة.

بعد قيام المحضر القضائي بهذه الإجراءات يسلم نسخة من الوثائق المذكورة سابقا الى المنفذ له ليتقدم بطلب مرفقات بالوثائق الى رئيس محكمة موطن العقار بعد دفع رسوم التسجيل³.

¹ بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 93

² حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 321

³ المادة 723 ق ا م ا

و بعد الفصل في الامر والموافقة عليه من طرف رئيس المحكمة يصدر امر بالحجز التنفيذي على عقار فيقوم الدائن المنفذ له بسحب امر الحجز العقاري ويقدمه للمحضر القضائي، و يتكفل هذا الأخير بإجراءات توقيع الحجز تبدأ بتبليغه للمدين.

المطلب الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز.

بعد استصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة المختصة يتولى المحضر القضائي بتوقيع اجراءات الحجز على العقار للمدين، بدءا بتبليغ امر الحجز للمحجوز عليه تبليغا رسميا وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الإدارية لا سيما المواد من 406 الى المادة 416.

ولكن الأمر يختلف بعض الشيء إذا انصب هذا الحجز على عقار مملوك للغير كالكفيل العيني أو حائز العقار الذي انتقل إليه مثقلا برهن أو تخصيص قبل اكتسابه¹

أولا - حالة الحجز على العقار المملوك للمدين

سبق و أن اشرنا إلى أنه بعد استصدار أمر الحجز فإن المحضر القضائي يتولى مباشرة اجراءات الحجز ، وذلك بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه أو ورثته وإنذاره بأنه إذا لم يدفع الدين في اجل شهرا سيتم بيعه جبرا حيث تنص المادة 725 ق ا م ا (يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع اخطار إدارة الضرائب بالحجز، ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي ، يباع العقار و /أو الحق العيني جبر عليه ، يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار ،لقيد أمر الحجز ، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد) كما انه يتم تبليغ امر الحجز الواقع على العقار غير المشهر طبقا لنص المادة 767 ق ا م ا التي تنص (يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقا للمادة 688 وما يليها من هذا القانون).

يلاحظ من خلال هذه النص انها تضمنت اجل شهر يضاف للمحجوز عليه لكي يسدد مبلغ الدين والمصاريف المترتبة عنه وهذا يتفادى المحجوز عليه إجراءات بيع عقاره .

¹ أنظر المواد 911، 902 ، 901 ، من القانون المدني .

حيث انه يجب ان يتضمن محضر تبليغ الامر الذي يعده المحضر القضائي هذا الاجل أي ان يضمن هذا في المحضر واخبار المدين بان له شهرا كاملا يسري من تاريخ تبليغ امر الحجز لأجل تسديد المبالغ المطالب بها مضافة اليه المصاريف .

كما يلاحظ ان هذا النص لم ينص على الجزاء الذي يترتب على عدم ذكر اجل شهر في محضر تبليغ الحجز العقاري.

ثانيا: حالة الحجز على العقار غير مملوك للمدين

إن الدائن العادي لا يحق له الحجز على عقار غير مملوك للمدين إطلاقا، وإنما الدائن الذي له الحق في الحجز على العقار المملوك لغير المدين هو الدائن الذي له حق عيني تبقي على العقار المراد الحجز عليه كالدائن المرتهن في رهن رسمي أو صاحب حق اختصاص أو حق امتياز.¹

و الغير المالك للعقار قد يكون الحائز وهو من انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني ، و قد يكون الكفيل العيني ، هذا وأن المشرع الجزائري لم ينص على اجراءات خاصة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، لكن القانون المدني نص في المادة 923 منه على أنه " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار ، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد " .

أ - الحجز على عقار الحائز:

تنص المادة 911 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن " . كما ان الحائز هو كل شخص الت اليه ملكية العقار بعقد مسجل قبل امر الحجز على العقار او كانت ملكية العقار مثقل بتأمين عيني².

¹ تنص المادة 982 من القانون المدني على ان (الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفة ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص قانوني)

² فريجة حسين ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر

فصورة الحجز على العقار تحت يد الحائز هي أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص، أو امتياز على عقار ثم تصرف المدين في العقار قبل الشروع في الحجز عليه فيكون للدائن صاحب الرهن أو الامتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار وينفذ عليه. وتقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية فضلا عن الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة الحجز على عقار المدين، كما تقتضي من ناحية أخرى توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع إلى هذا الحائز¹.

و بالرجوع إلى نص المادة 923 من القانون المدني فإنه إذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فإن الإنذار يبلغ أولا للمدين ثم إلى الحائز أو يبلغ به المدين و الحائز في آن واحد ، فلا يجوز توجيه الإنذار للحائز وحده دون المدين ، و يختلف الإنذار الموجه إلى الحائز عن الإنذار الموجه إلى المدين في أن ذلك الموجه إلى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار أو اتخاذ اجراءات الحجز في مواجهته .وتنص المادة 734 ق ا م ا (إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري ، متقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل أمر الحجز، وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع الدين أو تخلية العقار، وإلا بيع العقار جبرا عليه)

فإذا اختار الحائز تخلية العقار فإنها تتم طبقا للمادة 922 من القانون المدني بتقرير يقدمه الحائز إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ، و يجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، و أن يعلن الدائن بهذه التخلية خلال 05 أيام من وقت التقرير بها ، كما يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس حتى تتخذ في مواجهته اجراءات الحجز ، و يعين الطالب حارسا إن هو طلب ذلك .

فإذا لم يقم الحائز بتخلية العقار و لم يدفع مبلغ الدين فإن اجراءات الحجز تتخذ في مواجهته، و تجدر الإشارة إلى أن من يؤول إليه العقار بتصرف واجب التسجيل لا يعتبر حائزا يجب إنذاره بالدفع أو التخلية إلا إذا سجل سنده وكان هذا التسجيل سابقا على تسجيل أمر الحجز، فإذا كان تسجيل السند قد تم بعد تسجيل أمر الحجز فلا يعتبر صاحب السند حائزا للعقار و لا يعتد به و تتخذ الإجراءات في مواجهة المدين وحده.

¹ محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. مكتبة الفلاح بيروت ، الطبعة

ب-الحجز على عقار الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يرهن ماله ضمانا للوفاء بدين غيره، فإذا رهن عقاره رهنا تأمينا ، فهو في حكم الحائز للعقار المطلوب التنفيذ عليه ، وقد نصت المادة 884 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين ، و يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه¹، و الكفيل العيني ليس ملتزما التزاما شخصيا بضمان الدين بل المسؤول عن الدين هو الرهن الذي قدمه².

فإذا لم يف المدين بالدين الذي في ذمته فإن اجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه في المحافظة العقارية و كل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي و الذي قدم الكفيل العيني عقاره كضمان لدينه هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بتبليغه السند التنفيذي و إلزامه بالدفع خلال مدة خمسة عشر يوما ، و تتم اجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني بموجب عقد الرهن و أن العقار المرهون مملوك له من قبل الرهن ، فيكفي توجيه التنبيه بنزع الملكية إليه ، و يجوز للكفيل العيني أن يتقاضي أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقا للأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية ، و تسجيل التنبيه بنزع الملكية باسم الكفيل العيني فيه حماية للغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع الغير أن يعلم بهذا الحجز ، و يعتبر العقار محجوزا من تاريخ تسجيل التنبيه ، فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار فإن المتصرف له يكون في مركز الحائز ، أما إذا تصرف بعد تسجيل الإنذار فلا يكون تصرفه نافذا في حق الدائن الحاجز و تواصل اجراءات الحجز في مواجهة الكفيل العيني .

المطلب الثالث: قيد أمر الحجز:

إذا كان تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه وإنذار الحائز بعد استصدار أمر الحائز هما إجرائيين أساسيين لتوقيع الحجز على العقار فإن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إذا لم يتم إشهاره في بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بخصوص العقارات المشهورة، وبأمانة الضبط بخصوص العقارات غير المشهورة وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

¹ محمد حسنين، المرجع السابق _، ص 186

² سليمان بوقندورة، المرجع السابق ، ص 78 .

أولاً - قيد الحجز بالمحافظة العقارية:

بعد تبليغ امر الحجز يقوم المحضر القضائي في اليوم الموالي بإيداعه بالمحافظة العقارية حيث تنص المادة 725 فقرة وأخيرة ق ا م اعلى انه (يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني للغير ، وجب بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع اخطار إدارة الضرائب بالحجز. ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ في أجل شهر واحد من تبليغ الرسمي، يباع العقار و / أو الحق العيني العقاري جبر عليه، يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار ،لقيد أمر الحجز ، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوز من تاريخ القيد) .

والغرض من اشهار الحجز هو غل يد المدين المحجوز عليه نهائياً عن القيام بأي تصرف على العقار سواء ناقلاً للملكية او ائصالها برهن او غير ذلك، ولقد بين قانون السجل العقاري ولا سيما المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 بدقة الإجراءات الواجب إتباعها والوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها.

بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ ، يقوم أمين مكتب الرهون بقيد¹ أمر الحجز في السجل المنصوص عليه قانوناً . ، و قد أعطى المرسوم 63/76 للمحافظ العقاري² صلاحيات واسعة في مجال القيد ، تسمح له بقبول أو رفض الإيداع ، و حتى بعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليه قانوناً ، فمن صلاحيات المحافظ العقاري الامتناع عن قيد أمر الحجز أو التنبيه العقاري ويطلب تصحيح الإجراء طبقاً للمادة 106 الفقرة 03 من المرسوم سابق الذكر ، ومن جهة أخرى في حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز ، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة ، فإن لإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً و الرفض لا يكون إلا بالنسبة للعقارات الأخرى ،ونصت المادة 99 من نفس المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام اجراءات القيد بالنسبة للأوامر نزع الملكية (أوامر الحجز) في خلال ثمانية أيام .

¹ القيد هو تسجيل الحجز في البطاقة العقارية على الخاصة بالعقار كما تسجل بها أي تصرف او منازعة على العقار

² المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 13/93 المؤرخ في 1993/05/19 ج ر عدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

وإذا رفض المحافظ العقاري القيد فيجب عليه تبرير ذلك كما أن المادة 107 من المرسوم أجازت للمحافظ أن يرفض مؤقتاً القيد في عدة حالات من بينها عدم إشهار سند المتصرف، و يمنح مهلة 15 يوماً لطالب القيد لتصحيح الإجراء، و هذا الأمر هام جداً إذا ما اعتبرنا أن الحجز لا يمكن أن يوقع إلا على عقارات سند ملكيتها مشهر مسبقاً عملاً بأحكام المادة 88 من نفس المرسوم.

وعند قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري و قيده لأمر الحجز في السجل المخصص لذلك يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي و يترتب عليه وضع العقارات تحت يد القضاء ، و قد نصت المادة 728 من ق ا م على انه (يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه 8 أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين ومواطن كل منهم) وبالتالي على المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز أهمها: ذكر تاريخ و ساعة الإيداع ترتيب و ورود كل أمر حجز سبق قيده، ذكر اسم ولقب و موطن المباشرين للتنفيذ .

كما يلتزم المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع بتسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي في ظرف ثمانية أيام تثبت توقيع الحجز الفعلي على العقار.¹

ثانيا - قيد الحجز بأمانة ضبط المحكمة

بما أن العقارات المراد حجزها غير مشهورة ، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده في المحافظة العقارية ، ولذلك استحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة الضبط تتولى قيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين عندما يتعلق الأمر بعقار غير مشهر².

مع استحداث إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة وكون انها وكما اسلفنا ذكره فإنها ليست لها بطاقات العقارية وبالتالي ليس لها دفتر عقاري، فسند ملكيتها عبارة عن عقود عرفية او مقررات إدارية، وبالتالي فإنه ليس لها هوية لدى المصلحة المحافظة العقارية، وبالتالي لا يمكن تسجيل امر الحجز لدى مصالحها ، لدى فان قانون الإجراءات المدنية و الادارية اوجب شهر امر الحجز بخصوص العقارات غير المشهورة امام امانة ضبط المحكمة الموجود بها العقار محل الحجز . و يترتب على قيد امر الحجز نفس الآثار عند كما لو ان العقار كان مشهرا ، غير ان ما تجدر الإشارة اليه بان العقار غير

¹ انظر المادة 728 ق ا م 1

² عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر 2009 ص 386 .

المشهر اذا تم التصرف فيه بعد قيد امر الحجز فانه يمكن متابعة المحجوز عليه بالتصرف في أموال محجوزة وهذا ما لا يتصور في حالة قيد الحجز في المحافظة العقارية كون ان المحافظ العقاري لا يشهر الحجز الا بالتأكد من البطاقة العقارية الخاصة بالعقار .

ثالثا: قيد باقي الدائنين:

إن قاعدة عدم توقيع حجز على حجز لا تمنع باقي الدائنين من التدخل في الحجز إيقاع حجوز أخرى عليه ذلك أن توقيع الحجز على مال من أموال المدين لا يخرج هذا المال من ملك المدين فلا يمنع غير الحاجز من دائني المدين من التنفيذ على أموال المدين المحجوزة ، فإذا أراد دائن آخر توقيع حجز على نفس العقار فإنه يجب عليه أن يقوم القيام بمقدمات التنفيذ والمتمثلة في تبليغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء لمدة 15 يوما ولا يلزمه عليه القانون القيان بسلك نفس الطريق الذي سلكه الدائن الأول أي الذي قام بإجراءات التنفيذ أولا ، كون ان الدائن الأول قام بإجراءات الحجز على المنقول دون جدوى وبالتالي أجاز له قانون الإجراءات المدنية والإدارية التدخل في الحجز وهذا باستصدار امر قيد مع باقي الدائنين حيث تنص المادة 727 من ق ا م ا على انه اذا تقدم دائن اخر بيده سند تنفيذي حائزا لقوة الشيء المقضي به ، بعد قيد امر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار امر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ .

يلاحظ على هذا النص انه اغفل الحديث على تدخل الدائنين في حالة الحجز على العقار غير المشهر فما مصير الدائن الثاني عند وجود حجز مقيد بأمانة ضبط المحكمة ام انها تطبق عليه نفس احكام هذا النص ؟

المبحث الثالث: الآثار المترتبة على قيد أمر الحجز.

لقد سبق و أن أشرنا إلى أن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية بالنسبة للعقارات المشهورة وبأمانة ضبط المحكمة هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، و يترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية، القصد منها حماية الحاجز، و هذه الآثار تقيد عناصر الملكية من استعمال و استغلال و تصرف حتى ولو كانت هذه التصرفات من أعمال الإدارة، أما أعمال الحفظ والصيانة فإنها لا تضر الحاجز بل تنفعه ، و من ثمة لا يرد عليها المنع¹

و قد نظم الشرع الجزائري هذه القيود في المواد 730 الى المادة 733 من ق ا م ا، غير أن نصوصا أخرى أوردها القانون المدني بالنسبة للحجز على العقار المرهون أيضا تعرضت لآثار الحجز إلى جانب ما ورد في قوانين خاصة، و على كل حال فإن هذه الآثار تتمثل في تقييد سلطة المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله، و إلحاق الثمار بالعقار المحجوز، و عدم سريان تصرفات المدين على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ و الراسي عليه المزاد من جهة أخرى.

المطلب الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله

يترتب على قيد الحجز بالمحافظة العقارية وأمانة ضبط المحكمة مجموعة آثار أوردها المشرع من خلال ق ا م ا من 730 الى 733 تؤدي في مجملها الى الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله ومنعه من التصرف في العقار².

أولا - حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين:

إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا و كان بيد المدين المحجوز عليه، استمر هذا الأخير بصفته حارسا قضائيا بحكم القانون حتى يتم البيع، و كان المحجوز هو الذي يسكنه فله أن يبقى فيه بغير أجر حتى يباع العقار ، وعليه يصبح حارسا قضائيا بقوة القانون على عقاره المحجوز، إلى أن يتم بيع هذا العقار ، ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك .ويمكن لصاحب المصلحة كالدائن الحاجز ومن في حكمه إذا رأى و أن المدين المحجوز عليه المعين كحارس قضائي على العقار، لم يتخذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على العقار المحجوز، أن يطلب من قاضي البيوع أو بموجب دعوى استعجالية بحسب الحال، أن يستبدله

¹ ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق -السنة الدراسية 2007-2008، ص

² بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية المرجع السابق، ص 234

بحارس قضائي آخر، كما يجوز لقاضي البيوع أن يعين حارسا قضائيا آخر إذا امتنع المدين أن يكون حارسا قضائيا لعقاره المحجوز.¹

ثانيا - حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجرا:

إذا كان العقار محل الحجز مؤجرا للغير قبل قيد أمر الحجز و كان تاريخه ثابتا وفقا لأحكام المادة 730 من القانون المدني ، فإنه يسري في حق الحاجز و يحتج به في مواجهته غير أن أجرته المستحقة من يوم قيد أمر الحجز تلحق بالعقار المحجوز ، و تعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز ، فيصبح هذا الأخير محجوزا لديه بحجز ما للمدين لدى الغير و ذلك دون حاجة إلى أي إجراء آخر طبقا لنص المادة 730 من ق إ م أ و نصت (إذ لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز ، استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك، للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع ، إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز ، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار، إذ سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفأؤه ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها)

هذه الأخيرة أن الإيجارات اللاحقة للقيد تكون باطلة ما لم يأذن بها القضاء غير ان المادة 731 ق ا م ا اقرت بجواز ايجار العقار المحجوز بترخيص القضاء اذا كان الايجار يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح اطراف الحجز .

و نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لمدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية كما فعل القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل برهن ، حيث نصت المادة 896 منه على أن الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع سنوات لا ينفذ في حق الحاجز إلا لمدة 09 سنوات ما لم يتم إشهاره قبل القيد ، إذ أن الإيجار طويل المدة فيه مساس بأصل الملكية لذلك اشترط المشرع شهر الإيجار الذي تجاوزت مدته 09 سنوات حتى يسري في حق الحاجز ، كذلك نجد المادة 17 من الأمر 74 / 75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري لا ترتب أي أثر للإيجارات لمدة 12 سنة ما بين الأطراف ولا في مواجهة الغير في حالة عدم إشهارها ، فإنه يمكن للدائنين العاديين التمسك بهذه المادة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة و لم يتم إشهارها ، بالإضافة إلى أنه منذ صدور المرسوم

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية السنة

التشريعي 93 / 03 المؤرخ في 01 / 03 / 1993 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المادة 21 منه تشترط الكتابة و التسجيل في الإيجارات طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 94 / 69 المؤرخ في 19 / 03 / 1994 في حق الغير ، و يمكن إذا عملا بأحكام هذه المادة للدائنين الحاجزين و الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم و التي لم تحترم الشروط الواردة في المادة المذكورة أعلاه .

المطلب الثاني: إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار

إن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت إيرادات طبيعية او اصطناعية او مدنية¹ تدخل في وعاء الحجز، وتعتبر ملحقة بأصلها و هو العقار المحجوز، ليوزع ثمنها كما يوزع ثمنه و ذلك بإيداعها أو إيداع ثمنها في خزانة المحكمة، عن فترة لاحقة على القيد، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى و لو لم يقبضها المحجوز عليه ممن تجب عليه .

أما إذا كانت ثمارا متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة عليه، فالعبرة بيوم فصلها عنه، فإذا فصلت قبل قيد أمر ، الحجز فلا تلحق في العقار لأنها فقدت صفة العقار و أصبحت منقولا مستقلا و جب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول².

فرغم أن الثمار تعتبر من المنقولات بحسب المال، إلا أنها تعتبر من ملحقات العقار ويتم الحجز عليه ، و يتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار، وتكون الأولوية في الحصول على ثمنها للدائنين الحاجزين أصحاب الامتياز بحسب درجاتهم ، فإذا لم يكن بينهم دائن ممتاز فإن ثمار العقار تقسم هي و ثمنه بالمحاصة بين الدائنين العاديين.

و قد نصت المادة 732 من ق ام على أنه "تلحق بالعقارات المحجوزة ثمراتها و إيراداتها من يوم القيد الحجز بالمحافظة العقارية ليوزع منها ما يخص الفترة التي تلي القيد كما يوزع ثمن العقارات " وهو نفس الحكم الوارد في المادة 888 من القانون المدني فيما يخص الحجز على العقار المرهون بقولها : "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون و إيراده مثلما يوقف و يوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزاع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري " ، و تبعا لذلك فإذا كانت الثمار طبيعية ، فإن كل تصرف

¹ الثمار الطبيعية كالمحاصيل الزراعية والفلاحية، والثمار الصناعية ما يتم استخراجها من باطن الأرض كالمعادن ، اما الثمار المدنية كبذل إيجاره

² ملزني عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 66

صادر من المدين فيها قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا و نافذا في حق الدائن الحاجز ، ولا ينشأ لهذا الأخير حق على هذه الثمار إلا من تاريخ تسجيل التنبيه العقاري، و عليه فبيع المحصول قبل جنيته يكون تصرفا صحيحا إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز حتى و لو تم الجني بعد القيد .

أما بالنسبة لأجرة العقار فلا تلحق به عن مدة سابقة على قيد أمر الحجز، و لو استحق أدائها بعد القيد، أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا و استحق أدائها بعد قيد أمر الحجز ، فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد ولا تلحق الأجرة السابقة على القيد و إنما تقسم بين جميع الدائنين العاديين بالمحاصة و لو كان الحاجز أحدهم¹.

هذا إذا لم يكن للمدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما ، أما إذا كان المدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما فيجب التمييز ما إذا كان الدائن صاحب تأمين عيني تبقي على العقار أو كان دائنا عاديا ، فإذا كان الدائن صاحب تأمين عيني تبقي على العقار المرهون فإن المادة 897 من القانون المدني تنص على أنه لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على 03 سنوات ولا الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كانت هذه المخالصة ثابتة التاريخ قبل التنبيه بنزع الملكية ، وتكون الأجرة التي قبضت عن مدة 03 سنوات من حق المدين أو المحال إليه حتى ولو شملت المدة من تاريخ تسجيل التنبيه إلى يوم البيع كلها أو جزء منها ، أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها لمدة تزيد عن 03 سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت بالبطاقة العقارية قبل قيد الرهن و إلا خفضت إلى 03 سنوات .

أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها غير مسجلة ولا ثابتة التاريخ، قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية فإنه لا يعتد بها وتكون محجوزة وتلحق بالعقار و يكون المدين مسؤولا عنها.

أما إذا كان الدائن عاديا، فإن المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز إلا إذا كانت ثابتة التاريخ و مسجلة بالبطاقة العقارية قبل تسجيل أمر الحجز، وفي الحالة التي لا تكون فيها مسجلة قبل قيد الأمر بالحجز فإنها لا تسري إلا في حدود 03 سنوات ، وإذا كانت هذه المخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ ولا مسجلة فإنه لا يعتد بها و تعتبر محجوزة و تلحق بالعقار.

¹ محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 191

المطلب الثالث: عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز

من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو حائز العقار بعد إنذاره من التصرف فيه بنقل ملكيته سواء بعوض أو بغير عوض أو إنشاء حقوق عينية عليه طبقاً لنص المادة 735 من ق م ا التي تنص (لا يجوز للمدين المحجوز عليه ، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ، أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ، ولا أن يرتب تأمينات عينة عليه ، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال، غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم ، أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني) .

ويبدأ المنع من التصرف من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية أو امانة ضبط المحكمة بالنسبة للعقارات غير المشهورة، ويفهم من هذا النص أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، هبة، وقف، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع و الارتفاق و كذلك التصرفات التي ترتب حق عيني تبقي كالرهن مثلاً¹ . لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، تبعد الراغبين في شرائه حيث لا يجوز الاحتجاج بهذه التصرفات اتجاه الدائن الحاجز متى ثبت شهرها بعد قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر، فتبطل بالنسبة للدائنين الحاجزين، جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة للقيد .

كما جاءت المادة 735 / 02 من ق م ا بأحكام أخرى تخص أصحاب حقوق الامتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد، فهذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الحاجز.

¹ محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 192

لكن هذه المادة استثنت بائع العقار المحجوز عليه¹ ، والمقرض ثمنه² والشريك المقاسم³. إذا سجلت في الأجل القانونية التي نصت عليها المادة 999 من القانون المدني حتى ولو تم إشهارها بعد القيد غير أن المادة 736 من ق ام الت تنص على (إذ أودع المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار، أو الكفيل العيني بأمانة الضبط ، أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة، مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية و الحاجزين ، فان كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينة عليه، تكون نافذة) أجازت نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع من تلقى هذا الحق أو الدائن قبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين و الفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين و الحاجزين ، فإن لم يحصل الإيداع حتى ذلك التاريخ فلا يجوز لأي سبب منح ميعاد للقيام به .

¹ بائع العقار المحجوز: له حق امتياز على العقار لضمان ما تبقى من ثمنه المتأخر في ذمة المحجوز عليه ولكسب هذا الحق على بائع العقار قيد هذا الامتياز في خلال شهرين من تاريخ البيع وتكون مرتبة هذا الحق من تاريخ قيد عقد البيع وليس من تاريخ قيد الامتياز أما إذا قيد بعد مرور الأجل عدة ذلك رهنا رسميا يسري من تاريخ قيده وبالتالي يجوز طلب إبطاله إذا تم بعد قيد أمر الحجز وهذا ما أكدته المادة 999 من القانون المدني

² المقايض بالعقار: هو ذلك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة بين عقاره والعقار المقايض به بموجب عقد المقايضة لعقاره بعقار آخر كون قيمة عقاره أكبر من قيمة العقار الذي تحصل عليه فيدفع له ثمن مقابل ذلك الفرق، وفي حالة عدم الدفع يصبح له حق امتياز على العقار المقايض به في حدود الفرق في الثمن إذا تم القيد وفقا للإجراءات القانونية على أساس أنه بائع العقار

³ الشريك المقاسم: له حق امتياز فيما يستحقه من معدل القسمة فإذا تم تقسيم العقار المشاع فتكون حصة أحد الشركاء أقل من حصص الآخرين فيتم تعويضه مقابل ذلك نقدا يسمى هذا معدل القسمة فقد منح له القانون حق امتياز إذا قيد حقه على العقار خلال الميعاد القانوني حتى ولو تم بعد قيد أمر الحجز وهذا ما نصت عليه المادة 1001 من القانون المدني



الفصل الثاني : بيع العقارات بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على العقار نهائياً ووضع تحت يد القضاء وهذا بقيده سواء بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات المشهورة وبأمانة ضبط المحكمة بالنسبة للعقارات غير المشهورة ، تبدأ مرحلة جديدة و هي مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و هي مرحلة تتطوي على سلسلة من الإجراءات منها ما هي تمهيدية ، يقصد بها التحضير او اعداد العقار للبيع و ذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً ، و إنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالاطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع و النشر وهذا ما سنحاول توضيحه في المبحث الأول .

وعند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية التمهيدية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تنثور بشأن الحجز يجرى بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك، وتختتم اجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، وإصدار حكم رسو المزاد، وهذا ما سنعالجه في المبحث الثاني بالإضافة إلى الحديث على البيوع العقارية الخاصة في مبحث ثالث.

المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع

بعد قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري او بأمانة ضبط المحكمة كما سبق ذكره، وقبل بيع العقار وضع المشرع مجموعة من الإجراءات تضمن وتكفل بيع العقار بأحسن الشروط، وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالإشراك في هذا البيع، وتتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة في إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة، والإعلان عن البيع.

المطلب الأول: إيداع قائمة شروط البيع.

قلنا فيما سبق بان تبليغ أمر الحجز يجب ان يتضمن انذار المحجوز عليه بالوفاء خلال شهر واحد وبعد بانقضاء هذه المدة يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليميا بالبيع والميعاد شهر ميعاد كامل¹ أي لا يمكن اتخاذ أي اجراء ولا يمكن تحرير قائمة الشروط الا بانقضائه وكان القانون يمنح للمحجوز عليه اجلا إضافيا للوفاء بديونه مراعاة لمصلحة المدين المحجوز عليه لتفادي بيع عقاره.

أولاً: تحرير قائمة شروط البيع:

لم ينص المشرع الجزائري على اجل إيداع قائمة الشروط وانما منع ايداعها بعد فوات اجل شهر من تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقار المحجوز الى المحجوز عليه ، كما ان القانون لم يبين الجزاء على عدم احترام المحضر القائم بالتنفيذ للميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، ولم يبين فيما اذا كان يترتب عن ذلك بطلان الإجراء أم لا.

وقائمة شروط البيع هي عبارة عن محرر يتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف بأطراف التنفيذ والسند التنفيذي الذي تم من خلاله الحجز، او هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي الى التعريف الكامل او الدقيق بالعقار المطلوب بيعه² كما يتضمن دفتر الشروط التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، وقد نصت المادة 737 من ق ا م ا على البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع والتي تتمثل في:

¹ انظر المادة 737 ق ا م ا .

² حسيان رضا، الحجز العقاري والحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

الخاص السنة الجامعية 2012-2013 ص 72

- 1- بيان السند التنفيذي الذي حصلت اجراءات الحجز بمقتضاه.
 - 2- بيان تبليغ الحجز و تاريخه مع التنويه بشهره و تاريخ هذا القيد ومراجعته .
 - 3- تعيين العقار المحجوز و بيان موقعه و حدوده ومساحته .
 - 4- شروط البيع التي يرغب أن يتم البيع على ضوءها .
 - 5- الثمن الأساسي وهو الثمن الذي يبدأ المزاد به أو الحد الأدنى الذي تنطلق منه المزايدة .
 - 6 - تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان لها محل وعند الاقتضاء الترتيب الذي يجري به بيع تلك العقارات إذا تعلق الأمر بعدة عقارات محجوزة.
- ان اعداد قائمة الشروط من طرف المحضر القضائي تتطلب مجموعة بيانات أهمها وصف العقار والتمن الأساسي للبيع وشروط البيع¹ .

أ - تحديد الثمن الأساسي للبيع

ان تحديد ثمن الأساسي لبيع العقار المحجوز او المعروض للبيع هي مسألة فنية تتطلب اشخاص من اهل الخبرة. يتم الاستعانة بيهم من طرف القضاء²

- تعيين الخبير من طرف رئيس المحكمة

بعد انقضاء اجل الشهر من تبليغ امر الحجز الى المحجوز عليه كما تم ذكره سابقا، يجب ان تتوفر معطيات ليتمكن المحضر القضائي من تحرير قائمة الشروط لبيع العقار المحجوز، خاصة الثمن الأساسي للبيع والذي يعتبر من بين اهم البيانات المطلوب ان دفتر شروط البيع مادام انه بيع فهم عناصر الشيء المبيع والتمن فلا يمكن تصور تحرير قائمة الشروط دونها .

فالأصل ان يقوم بتحديد ثمن العقار اهل الخبرة لأنها مسألة فنية تتطلب ذلك ، وبالتالي يتم تعيين خبير عقاري محلف مقيد بقائمة الخبراء لدى المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي يقدم الى رئيس المحكمة ، فيصدر بذلك امر يحدد الخبير الذي ستوكل له مهمة تحديد الثمن الأساسي للبيع واتعابه ، فيقوم المحضر القضائي بإيداع هذا الامر لدى الخبير لإنجاز المهام المحددة له من طرف رئيس المحكمة بعد إيداع اتعابه لدى امانة الضبط مقابل وصل³.

¹ انظر المادة 737 ق ا م ا .

² لان البيوع العقارية الجبرية والقضائية يتم تحت اشراف القضاء .

³ انظر المادة 739 ق ا م ا

اما اذا كان العقار المحجوز قابلا للتجزئة، فان رئيس المحكمة يكلف الخبير بتقييم العقار حسب الأجزاء حتى يحفظ حق المحجوز عليه في رفع الحجز على باقي العقارات اذا تم تحصيل مبلغ الدين والمصاريف من احداها وهذا افضل من تقييمها وحدة واحدة ، الا اذا كانت طبيعتها لا تقبل التجزئة او كانت وحدة اقتصادية او رضا فلاحية ¹

ويجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الاجل الذي يحدده رئيس المحكمة على الا يتجاوز هذا الاجل عشرة أيام من تاريخ تعيينه والا استبدال بغيره.

- تعيين الخبير من طرف قاضي الموضوع

ويمكن تصور هذا في الحالة ما اذا تم طرح على الجهات القضائية لأجل قسمة المال الشائع فان القاضي وعند الاستعانة باهل الخبرة في المجال العقاري أي الخبير العقاري بحكم تحضيره لأجل اعداد مشروع قسمة أساسا واحتياطا تحديد ثمن البيع في حالة القسمة لان الأصل هو الخروج من حالة الشياخ دون البيع الا اثبت للمحكمة بان القسمة العينية مستحيلة بين المالكين على الشياخ او كانت تنقص من قيمة العقار.

لذا فانه وفي مثل هذا النوع من القضايا تصدر الاحكام فاصلة في عدم قابلية العقار للقسمة العينية وبالتالي بيعها بالمزاد العلني وبالثلثن الذي تم تحديده من طرف الخبير العقاري الذي تم تعيينه بحكم تحضيره قبل الفصل في الدعوى ، وتتم هذا الإجراءات أي الخبرة وايداعها وغير ذلك وفقا لما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا للمواد 125 الى غاية 145 .

ب- وصف العقار

يعتبر وصف العقار المعروض للبيع بيانا مهما لأنه هو المحل وبالتالي يجب وصفه وصفا دقيقا نافيا للجهالة ، ويكون وصف العقار بموقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية ومفرزا او مشاعا وأجزاء العقارات ، تجزئة العقار الى أجزاء اذا كان فائدة افضل عند البيع .
اما عن العقارات غير المشهر فانه يجب الاعتماد على المحرر العرفي الثابت التاريخ او على المقرر الإداري واعداد مخطط مسحي لها وتبيان مساحتها وحدودها تحديدا نافيا للجهالة ². المطلوب ادراجه في قائمة الشروط فيلاحظ بان الخبير يعتمد في تحديد حتما على وصف العقار وصفا دقيقا ¹.

¹ بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 126.

² بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 129.

كما يتضمن دفتر الشروط مجموعة من البنود تشمل عادة كيفية دفع الثمن والضمانات التي يجب على الراعي عليه المزاو أن يقدمها والحقوق. ضافة الى بيان المحكمة التي سيتم البيع امامها والساعة بداية البيع .

ت- الوثائق الواجب ارفاقها بقائمة الشروط

لقد اوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية ارفاق بعض الوثائق بالقائمة الشروط²:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه كما سبق توضحه في الفصل الأول .
- نسخة من امر الحجز على العقار .
- نسخة من محضر تبليغ الحجز العقاري واثبات إيداع امر الحجز بالمحافظة العقارية او امانة ضبط المحكمة بخصوص العقارات غير المشهرة .
- المستخرج الضريبة العقارية والتي يتم طلبها من امين خزانة البلدية التي يقع فيها العقار وهذا لبيان الديون المستحقة على العقار والتي تعتبر ديون ممتازة مستحقة لخزينة الدولة³.

بعدها يتم ايداعها لدى امانة ضبط المحكمة مرفقة بالوثائق المذكورة سابقا، يقوم رئيس المحكمة بتحديد جلسة الاعتراضات وجلسة البيع، ويقوم رئيس امانة ضبط المحكمة بتحرير محضر إثبات إيداع دفتر شروط البيع.

ثانيا - تبليغ قائمة شروط البيع:

بعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع والتي تعتبر هي الأساس الذي يعتمد عليه القاضي في عملية البيع والتأشير عليها من طرف رئيس المحكمة⁴ يقوم هذا الأخير بتحديد جلسة الاعتراضات وجلسة البيع طبقا للمادة 737 ق م ا ويجب على المحضر القضائي وفي خلال خمسة عشر يوما التالية

¹ لان الخيرة تصف العقار وصفا دقيقا كون ان العقار مبني به طابق او طابقين مثلا ، كما يصف الغرف ونسبة الاشغال وما اذا عبارة عن ارض اغير ذلك

² انظر المادة 738 ق م ا.

³ يتم استخراج هذه الوثيقة من مصالح البلدية موقع عليه من طرف امين الخزينة البلدي التي يقع فيها العقار المراد بيعه

⁴ يتم اثبات إيداع قائمة الشروط بمحضر يشهد من خلاله رئيس أمناء الضبط بانه اودع قائمة الشروط مقابل رسوم محدد قانونا.

لإيداع قائمة شروط البيع أن يوجه إنذارا إلى كل من المحجوز عليه و الدائنين المسجلين¹ في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز و ذلك بتبليغ الأشخاص المعنيين لا سيما:

- المحجوز عليه.
- الكفيل العيني ان وجد.
- والحائز للعقار ان وجد.
- المالكين على الشيوع اذا انصب الحجز على حصة مشاعة .
- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- بائع العقار .
- ومقرض ثمنه.
- والشريك المقاسم.
- او ورثة من يتوفى من الدائنين المذكورين ويعلم أولئك الورثة جملة طبقا لأحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والادارية وعلى ان يتم تسليم نسخة من قائمة الشروط للاطلاع عليها لإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم ان كان هناك اعتراض ، حول محتوى قائمة الشروط و بما أن المشرع نص على وجوب تقديم دفتر الشروط لمراقبته من طرف الدائنين و المحجوز عليه فيتعين كذلك إعطاؤهم فرصة و مهلة كافية لتقديم ملاحظاتهم، و هو ما تضمنته أحكام المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والتي نصت على أنه يتعين على المعنيين الذين أرسل إليهم الإنذار أن يطلعوا على قائمة شروط البيع، ولمن له اعتراض أن يقدمه امام رئيس المحكمة بالتاريخ الجلسة.

ثالثا - جلسة الاعتراضات:

بعد إيداع دفتر الشروط لدى امانة ضبط المحكمة وتحديد تاريخ جلسة الاعتراض ، ويقصد بالاعتراض على قائمة الشروط البيع في جانبها الموضوعي هو المنازعة في إجراءات التنفيذ او فيما تضمنته من شروط² .

أ-الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض

يحق لكل صاحب مصلحة الاعتراض خاصة : حسب المادة 740 قانون الإجراءات المدنية

¹ هم دائنين بجوزتهم سندات تنفيذية تم قيدهم لدى المحافظة العقارية بموجب امر صادر عن رئيس المحكمة.

² بوقندوزة سليمان ، المرجع السابق ، ص 146

-المدين المحجوز عليه .

- الكفيل العيني والحائز للعقار ان وجد .

- المالكين على الشيوع الدائنين المقيدين .

بائع العقار او مقرض ثمنه او الشريك المقاسم او المقايض ان وجد.

والغاية من الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ¹

ويقال ان الاعتراضات عبارة عن ملاحظات ونقد موجه لقائمة شروط البيع اله الاعتراضات تعديل عدد من الشروط أو إضافة شروط أخرى أو حذف بعضها.¹

وقد يكون مضمون الاعتراض بسبب شكلي خلل في الإجراءات او نقص في قائمة الشروط، وقد يكون مضمون الاعتراض موضوع متعلق بالسند التنفيذي او العقار موضوع التنفيذ². ويقدم الاعتراض مكتوبا امام رئيس المحكمة قبل تاريخ جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام.

ب -كيفية الاعتراض على قائمة الشروط

يعتبر الاعتراض منازعة في التنفيذ، افرد لها المشرع قواعد استثنائية سواء في رفعها او ميعادها ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ الى غاية الفصل فيها بحكم نهائي ، اذ لو صحت هذه المنازعة لترتب بطلان التنفيذ او تعديل شروط البيع³.

ويقدم الاعتراض في شكل عريضة تسجل لدى امانة ضبط المحكمة مقابل الرسوم وذلك حسب تاريخ ورودها من ذوي الشأن قبل انعقاد جلسة الاعتراض بثلاثة أيام على الأقل والا سقط حقهم في التمسك بها ، ويتضمن الاعتراض على الأسباب الادعاءات والدفع سواء كانت شكلية وهذا بالتمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز كعدم تبليغ امر الحجز او لوجود نقص في بيان من البيانات الواجب ادراجها في قائمة الشروط ، وقد الاعتراض موضوعي كأن يكون غير مملوك للمدين المحجوز عليه ، او الطعن في السند التنفيذي في حدي ذاته بالتزوير ،أو عدم صحة الصيغة التنفيذية واستلامها خطأ او غير ذلك

¹خماج نبيل ، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة الثامنة عشر السنة 2007-2010 ص 41

² حمدي باشا عمر ، ، ص 303.

³حمدي باشا عمر ، ، ص 302.

من الأسباب الموضوعية ، كما قد يكون الاعتراض على قائمة الشروط ذاتها قصد تعديلها او تغييرها او حذف بعضها .

رابعاً : انعقاد جلسة الاعتراضات

تتميز جلسة الاعتراضات بانها جلسة غير علنية لأنها تتم بمكتب رئيس المحكمة، وتتخذ في غرفة المشورة بحضور جميع الأطراف المعترضين والحاجز والمحضر القضائي او بعد التأكد من التبليغ الرسمي للأطراف الغائبة، فان لم يقدم أي اعتراض يعلن رئيس المحكمة عن عدم وجود أي اعتراض ويأمر امين الضبط بالتأشير على ذلك في سجل خاص لهذا الغرض، وبالتالي مواصلة إجراءات البيع. وان وجد اعتراض تم تأجيل الجلسة للفصل فيها في اجل ثمانية أيام.

خامساً: الأمر الفاصل في الاعتراض:

الامر الفاصل في جلسة الاعتراضات غير قابل لأي طعن سواء بالطرق العادية معارضة او استئناف او غير عادية التماس إعادة النظر او اعتراض الغير الخارج عن الخصومة ، وهذا على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم ينص على طرق الطعن في هته الأوامر وبالتالي كانت في ظله الأوامر الفاصلة في الاعتراض قابلة للطعن فيها وفقاً للقاعد العامة¹ فاذا قبل الطلب امر رئيس المحكمة بإلغاء قائمة الشروط وبعاد تجديدها على عاتق المحضر القضائي، اما اذا رفض الطلب فانه يأمر بمواصلة الإجراءات التالية كالإعلان على البيع وغيرها بنص المادة 742 ق ا م ا .

اما اذا لم يسجل أي اعتراض في تاريخ الجلسة، يأمر رئيس المحكمة امين الضبط بالتأشير بذلك في السجل الخاص، ويواصل المحضر القضائي في مباشرة إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار

نظراً لأهمية اجراءات الحجز على العقار والاثار الخطيرة المترتبة عنها، فانه وبإيداع قائمة شروط البيع قد تطرأ عن ذلك منازعات قد تؤدي إلى تعطيل إجراءات الحجز، إلى جانب بعض العوارض التي قد تؤدي هي أيضا إلى تعطيل إجراءات الحجز العقاري، ولذلك سنحاول تسليط الضوء في هذا المطلب لأهم المنازعات الفرعية التي قد تتخلل الحجز على العقار.

¹حسيان رضا، المرجع السابق ص 107

أولاً - دعوى وقف بيع العقار:

تنص المادة 743 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية بنصها على انه يجوز لكل من المدين المحجوز عليه او الحائز او الكفيل العيني ان يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتاً على العقار او حق عيني عقاري او اكثر من العقارات المحجوزة اذا اثبت ان قيمة احدى هذه العقارات او الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين ...

أ- دعوى وقف البيع مؤقتة

تعتبر دعوى وقف البيع دعوى مؤقتة لا نها تهدف الى وقف إجراءات البيع بصفة مؤقتة ، يتم تقديمها من طرف المحجوز عليه والحائز او الكفيل العيني ان وجد امام القسم الاستعجالي ممثلاً برئيس المحكمة وتتضمن هذه الدعوى طلب وقف بيع العقار مؤقتاً محل الحجز دون ان يطلب رفع الحجز على باقي العقارات ، ويشترط لقبولها ان يثبت المدعي ان قيمة احد العقارات المحجوزة او بعضها كافي للوفاء بالديون والمصاريف، والغاية من مباشرة هذه الدعوى ليس الطعن في إجراءات التنفيذ وانما تفادي ان يشمل البيع جميع العقارات المحجوزة .

ب - الامر الفاصل في طلب وقف البيع

قلنا بان طلب وقف البيع يقدم امام رئيس المحكمة بصفته رئيس القسم الاستعجالي، وبالتالي فان الفاصل في هذه الدعوى هو امر مؤقت ، وحتما يكون امر استعجالي ما دام ان الدعوى استعجالية أصلاً ويتضمن الامر اذا تم الاستجابة له بالقبول يصدر رئيس المحكمة امراً بوقف البيع دون ان يتم رفع الحجز على باقي العقارات، بل تبقى محجوزة الى غاية اتمام التنفيذ ، واستفاء جميع الدائنين المقيدين لديونهم ، لأنه في حالة البيع وعدم كفاية المبالغ المتحصل عليها من البيع يتم مواصلة التنفيذ عليها الى غاية الوفاء بكل الديون .

ويحدد الامر الاستعجالي العقارات او الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع ورغم ذلك وحتى بعد الحكم بفسخ المزداد اذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بالديون، يجوز لكل دائن ان يستمر في بيع تلك العقارات او الحقوق العينية العقارية¹.

ثانياً - دعوى تأجيل بيع العقار:

تنص المادة 744 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه يجوز للمدين المحجوز عليه او الحائز او الكفيل العيني ان يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار او الحق العيني العقاري

¹ بوقندوزة سليمان، المرجع السابق، ص 151

إذا اثبت ان الإيرادات السنوية لهذا العقار او الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين .

أ- دعوى تأجيل البيع مؤقتة

تعتبر دعوى تأجيل البيع دعوى مؤقتة لا نها تهدف الى تأجيل إجراءات البيع بصفة مؤقتة ، يتم تقديمها من طرف المحجوز عليه والحائز او الكفيل العيني ان وجد امام القسم الاستعجالي ممثلا برئيس المحكمة وتتضمن هذه الدعوى طلب تأجيل بيع العقار مؤقتا محل الحجز، ويشترط لقبولها ان يثبت المدعي من خلالها ان قيمة الإيرادات السنوية للعقار المحجوز كافية لسنة واحدة للوفاء بديون جميع الدائنين . والغاية من مباشرة هذه الدعوى ليس الطعن في إجراءات التنفيذ وانما لتفادي البيع أصلا .

ب - الامر الفاصل في طلب تأجيل البيع

قلنا بان طلب تأجيل البيع يقدم امام رئيس المحكمة بصفته رئيس القسم الاستعجالي، وبالتالي فان الفاصل في هذه الدعوى هو امر مؤقت، وحتما يكون امر استعجالي ما دام ان الدعوى استعجالية أصلا . ويتضمن الامر اذا تم الاستجابة له بالقبول يصدر رئيس المحكمة امرا بوقف البيع فقط دون ان يتم رفع الحجز على العقار، ويشترط في هذا الامر ان يؤجل البيع لمدة لا تتجاوز سنة واحدة وهذا مرتبط بالدعوى أصلا لأنه لا يتم قبول طلبه الا بعد اثبات ان قيمة الإيرادات لسنة واحدة كافية للوفاء بجميع الديون . بل تبقى محجوزة الى غاية اتمام التنفيذ ، واستقاء جميع الدائنين المقيددين لديونهم ، لأنه في حالة البيع وعدم كفاية المبالغ المتحصل عليها من البيع يتم مواصلة التنفيذ عليها الى غاية الوفاء بكل الديون . ويحدد الامر الفاصل بتأجيل البيع الاجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع اذا لم يتم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة ل للمحجوز عليه للوفاء على الا تتجاوز سنة واحدة.

ثالثا - دعوى الفسخ:

تنص المادة 745 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على انه اذا وجد بين الدائنين بائع العقار او الحق العيني العقاري او احد المقايضين به او الشريك المقاسم بلغ له المحضر القضائي انذار بانه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن او الفرق في الثمن او طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل والا سقط حقه في ذلك .

من خلال نص المادة يلاحظ ان هناك اشخاص ليسوا من اطراف الحجز، الا انه لهم مصلحة مباشرة في العقار المحجوز وهم بائع العقار والمقايض والشريك المقاسم، وبعد انذارهم من طرف المحضر

القضائي بانهم يمكنهم رفع دعوى فسخ قبل جلسة الاعتراضات ثلاثة على الأقل، والا سقط حقهم في ذلك، وتهدف هذه الدعوى كذلك الى وقف بيع العقار .

أ- الجهة المختصة في دعوى الفسخ

تعتبر دعوى الفسخ او الفسخ العقاري¹ البيع دعوى موضوعية ، لا نها تهدف الى فسخ إجراءات البيع او الحجز ، يتم تقديمها من طرف بائع العقار او الشريك المقاسم او المقايض امام قاضي الموضوع²، وبهذا يكون رئيس القسم العقاري هو المختص للفصل في هذه الدعوى ، على خلاف باقي المنازعات التي الإشارة اليه سابقا والتي ترفع امام القسم الاستعجالي متمثل في رئيس المحكمة.

ب- دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن:

هذه الدعوى يرفعها بائع العقار او الشريك المقاسم الذي باع نصيبه ضد المشتري الذي لم يوف بالثمن أي الالتزام المقابل وهذا لتفادي التنفيذ على عقاره قبل قبضه الثمن ، اذا تجيز المادة 363 من القانون المدني ان يكون نقل الملكية الى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع واذا كان الثمن يدفع اقساطا جاز للمتعاقدان ان يتفقا على ان يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما اذا وقع البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف ان يخض التعويض المتفق عليه .

ت- دعوى الفسخ لعدم دفع الفرق الثمن:

هذه الدعوى يرفعها المقايض في حالة ما كانت الأشياء متقايس فيها مختلفة القيم في التقدير عند المتقايسين في تقدير الثمن جاز التعويض بالنقود بدفع فارق الثمن، فيكون التزاما متقابلا في حق المتقايس معه الملزم بدفع الفرق في الثمن، فاذا لم يدفع الفرق جاز للمتعاقد الاخر طلب الفسخ. فاذا تم رفع دعوى الفسخ قام المحضر القضائي بتأشير ذلك في قائمة الشروط، وتتوقف إجراءات البيع الي حين الفصل في هذه الدعوى³.

¹ بلقاسمي نور الدين ، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية ص 63

² حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 305

³ بوقندوزة سليمان، المرجع السابق ، ص 152

ثالثا: دعوى استحقاق العقار المحجوز:

تنص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله او بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي.

تعرف هذه الدعوى بأنها تلك الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه¹ للمطالبة بإثبات ملكيته له وإبطال إجراءات التنفيذ عليه كما انها الدعوى التي يرفعها الغير فلا يجوز مباشرتها من طرف اشخاص التنفيذ أثناء اجراءات التنفيذ على العقار غير المشهورة ، ولا يمكن تصور مثل هذه النوع من الدعوى بخصوص العقارات المشهورة ، كون صاحب العقار هو المشهر باسمه في المحافظة العقارية .

أ- الجهة المختصة في الفصل في دعوى الاستحقاق

هي دعوى موضوعية يطلب فيها الغير الحكم ببطلان اجراءات الحجز على العقر مع استحقاق العقار الذي يجري التنفيذ عليه، وهي دعوى المنازعة الموضوعية في التنفيذ فيطلب من خلالها تقرير ملكية على العقار² وليست غرضها الاعتراض على إجراءات الحجز او وقف البيع ، غير انه وما يلاحظ على هذا النوع من الدعوى انها موضوعية كما سبق ذكره الا انه يرجع النظر والفصل فيها الى قاضي الاستعجال وان لا يتجاوز اجل الفصل الثلاثين يوما من تاريخ قيدها بأمانة ضبط المحكمة .

و يترتب على دعوى الاستحقاق وبمجرد رفعها وقف إجراءات التنفيذ لكن اذا حل تاريخ البيع ولم يفصل في دوى الاستحقاق يجوز تقديم عريضة امام رئيس المحكمة قبل 03 أيام لأجل وقف البيع شريطة ان يتم ايداع كفالة تحدد من طرف رئيس المحكمة تكون كافية لتغطية مصاريف إعادة النشر وحسب المادة 772 فقرة 03، ويمكن الإشارة في هذا الصدد بانها انيط الفصل فيها الى رئيس المحكمة من اجل الفعالية والسرعة، لأنها تتعلق بمنازعة من منازعات التنفيذ.

¹ حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 330

² زروقي ليلى وحمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط1، الجزائر ، 2004ص

ب- أطراف دعوى الاستحقاق

بالرجوع الى المادة 772 ق 1 م 1 نلاحظ ان اطراف دعوى رفع الحجز مع استحقاق الغير المحجوز هم الحائز للعقار بسند ملكية والغير الحائز لسند ملكية من جهة أي كمدعين ضد خصومهم الدائن الحاجز كطرف الأصلي لأنه هو الذي يباشر إجراءات التنفيذ والمدين المحجوز عليه، بحضور المحضر القضائي بصفته قائم بعملية التنفيذ.

ت- الامر الفاصل في دعوى الاستحقاق

على رئيس المحكمة الفصل في دعوى استحقاق العقار في 30 يوما تسري من تاريخ قيدها، على الرغم من انها دعوى موضوعية وهذا ما اوجبه المادة 772 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. اذا لم يستطيع المدعي تقديم ادلة كافية لأجل اثبات ملكيته للعقار المحجوز، فان رئيس المحكمة يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، واذا استطاع اثبات مزاعمه أي بملكية العقار، قضى رئيس المحكمة ببطلان إجراءات الحجز وبالتالي رفع الحجز.

المطلب الثالث: الإعلان عن البيع

تنص المادة 749 على انه يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوم على الأكثر وعشرين يوما على الأقل مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة الشروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ....

المقصود بالإعلان والنشر هو إخبار وإعلام الأشخاص وأفراد المجتمع بوجود عقار محجوز وهو معروض للبيع، وسيتم بيعه بالمزاد العلني في زمان ومكان محددين بدقة في مستخرج الإعلان والنشر، و تكون مواصفات هذا العقار و شروط بيعه محددة بشكل مختصر في مستخرج البيع.¹ او هو وسيلة لإعلام الجمهور و دعوة المزايدين للتقدم لعملية البيع بالمزاد العلني ، حتى يتمكن الجمهور من معرفة كل ما يتعلق بهذه المزايدة ، وتكمن الغاية من الإعلان اتاحة الفرصة امام كل من يهمله الامر لأجل المشاركة في المزايدة وحضور اكبر عدد من المزايدين .

أ- البيانات الواجب ادراجها في الإعلان

أوجبت المادة 749 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحضر القضائي وعند تحرير مستخرج البيع للإعلان ان يتضمن مجموعة من البيانات الجوهرية لا سيما منها :

- اسم ولقب الدائن والمدين الحاجز والكفيل العيني ان وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

¹ بدوي عبد العزيز المرجع السابق، ص 100 .

- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.
- إضافة الي باقي البيانات الأخرى الواجبة في ذكرها في المحضر
- السند التنفيذي المحجوز العقار بموجبه.
- توقيع المحضر القضائي وبياناته.
- ب- أماكن النشر والتعليق**
- ذكرت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأماكن المخصصة لنشر الإعلان عن البيع:
- على باب مدخل العقار الموضوع للبيع:**
- ما يلاحظ بشأن هذا البند انه كيف الحال اذا كان العقار عبارة عن ارض فقط وكيف يمكن اثبات تحقق هذا امام رئيس قسم البيوع العقارية؟ مع العلم بان رئيس قسم البيوع العقارية لا يفتتح جلسة البيع الا بعد التأكد من عملية الإعلان والنشر بـ :
- لوحة اعلان المحكمة:**
- يتم نشر الإعلان بلوحة المحكمة المختصة ببيع العقار، ويتم اثبات هذا النشر بمحضر موقع عليه من طرف رئيس أمناء ضبط المحكمة يشهد فيه بانه تم نشر نسخة من الإعلان عن بيع العقار المحدد في قائمة الشروط.
- لوحة اعلان البلدية:**
- يتم نشر الإعلان بلوحة البلدية الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعروض للبيع، ويتم اثبات هذا النشر بمحضر موقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يشهد فيه بانه تم نشر نسخة من الإعلان عن بيع العقار المحدد في قائمة الشروط.
- قباضة الضرائب:**
- يتم نشر الإعلان لدى قباضة الضرائب الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعروض للبيع، ويتم اثبات هذا النشر بمحضر موقع عليه من طرف مصالح الضرائب يشهد فيه بانه تم نشر نسخة من الإعلان عن بيع العقار المحدد في قائمة الشروط.
- الأماكن والساحات العمومية:**
- ويقصد بها الأماكن العمومية مثل محطة الحافلات والأسواق وفي أي مكان آخر يرجى منه جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين.

- جريدة يومية وطنية:

حدد القانون نوع الجريدة التي النشر فيها على ان تكون جريدة يومية وليست أسبوعية او شهرية او محلية، يتم اثبات هذا الإعلان بتقديم نسخة من جريدة الى القاضي في جلسة البيع.

ت-الغاء إجراءات النشر

تنص المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني، وتقديم عريضة الى رئيس المحكمة لطلب الغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، والا سقط حقهم في ذلك ...

- الجهة المختصة في الفصل في طلب الإلغاء

طلب الإلغاء إجراءات النشر والتعليق يتم عن طريق عريضة الى رئيس المحكمة قبل انعقاد جلسة البيع بثلاثة أيام، على ان يكون سبب هذا الطلب مؤسس على عيب شاب الإعلان كنقص المعلومات او أي خطأ من شأنه لا يحقق الإعلان الغرض منه.

- الأشخاص الذين لهم حق طلب الإلغاء

حددت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص الذين يحق لهم طلب الغاء إجراءات النشر والتعليق:

- الدائنين الحاجزين.

- الدائنين المتدخلين في الحجز.

- المدين المحجوز عليه.

- الكفيل العيني.

ث-الامر الفاصل في طلب الإلغاء

على رئيس المحكمة او رئيس قسم البيوع العقارية الفصل في طلب الإلغاء لان هذا الطلب يتم الفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

فاذا تم الغاء الإجراءات اجل البيع الى جلسة لاحقة والامر بإعادة النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي. واذا تم رفض الطلب امر بافتتاح جلسة البيع مباشرة.

المبحث الثاني: اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

بعد إعداد العقار المحجوز للبيع كما سبق وان ذكرنا، تأتي مرحلة بداية البيع بالمزايدة العلنية، وتنتهي المزايدة برسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض و يصدر بشأن ذلك حكم رسو المزاد ويتضمن

جميع الإجراءات التي مر بها الحجز ووفقاً للأشكال المعمول بها ، و يترتب هذا الأخير التزامات على الراسي عليه المزداد إلا أنه قد تطرأ على البيع طوارئ تمنع من حصول الدائن الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز من استقاء ديونهم المستحقة مما يؤدي إلى إعادة بيع العقار باتباع اجراءات مزيدة جديدة¹.

المطلب الأول: جلسة البيع وإجراءات المزيدة

تتم جلسة البيع في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة او القاضي المنتدب لذلك وعادة ما يكون رئيس القسم العقاري² بحضور امين الضبط والمحضر القضائي القائم بالتنفيذ ، في اليوم والساعة والمحكمة المحددة في اعلان البيع غير انه وغالبا لا يتم البيع في الجلسة الأولى، بل قد يتم بعد عدة جلسات وهذا نظرا لأهمية هذا المرحلة وخطورتها.

أولا - جلسة البيع الأولى:

يجري البيع في جلسة علنية بمقر المحكمة التي تم إيداع الدفتر الشروط بها في اليوم والساعة التي تم الإعلان كما تم شرحه سابقا برئاسة رئيس المحكمة او القاضي المعينين من طرف هذا الأخير وعادة ما يكون رئيس القسم العقاري كون ان البيع يتعلق بعقار ، وبحضور المحضر القضائي وامين الضبط والدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والدائنين المقيدين والكفيل العيني ان وجد ، وبعد افتتاح الجلسة يتحقق رئيس الجلسة من حضور الأطراف وإجراءات الحجز لا سيما التعليق والنشر الذي يسلم له من طرف المحضر القضائي بعد افتتاح الجلسة ، ثم يذكر الحضور بشروط البيع لا سيما نوع العقار الثمن الأساسي للبيع نظرا الى اهم شيء في المبيع والتمن والمصاريف المستحقة للخرينة والمصاريف القضائية بما فيها مصاريف التنفيذ والتي سبق تحديدها من طرف رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي ، غير ان ما تجدر الإشارة اليه هو وحسب راينا ان الحقوق التناسبية المستحقة للمحضر القضائي لا يمكن تحديدها مسبقا بل تحدد بعد رسو المزداد كون ان المبلغ الذي يرسو عليه المزداد لا يمكن معرفته الا بعد الحكم برسو المزداد ، بعد هذا يتأكد القاضي من حضور المزايدين الذين لا يقل عددهم عن ثلاثة ، يأتي بعد ذلك مرحلة بداية البيع والتي لا تكون عشوائية بل يحدد القاضي سعر

¹ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 120

² حمدى باشا عمر المرجع السابق ص 309

التدرج الذي لا يقل عن عشرة الاف بين عرض واخر حسب قيمة العقار¹ ، والغاية من سعر التدرج هو تجنب طول وكثرة العروض دون فروق كبيرة بين كل عرض .

لكن قد لا يتم البيع في الجلسة الأولى وهذا لان السعر الأساسي المحدد من طرف الخبير عادة ما يكون هو السعر الحقيقي في السوق وعادة ما من يتقدم الى جلسات البيع بالمزاد العلني يطمح باقل مبلغ وبالتالي فينتظر حتى الجلسات اللاحقة للبيع وتؤجل الى تاريخ اخر وبنفس الثمن كما يتم تأجيل الجلسة عند:

- 1- بسبب عدم صحة إجراءات النشر والتعليق .
- 2- طلب التأجيل من كل ذي مصلحة إذا قدم سببا قويا في ذلك واقتنع برجاحة الأسباب التي يبنى عليها الطلب كأن يكون المدين في سبيله للوفاء أو يكون الزمان المحدد للبيع غير مناسب، وللمحكمة أن ترفض طلب التأجيل اذا لم يشفع الطلب بما يبرره.
- 3- إذا اتضح أن أحدا ممن يوجب القانون إعلانهم بقائمة شروط البيع .
- لم يعلن بها، وهذه الحالة يثيرها من تلقاء نفسه لأن القانون يوجب عليه التأكد من ذلك قبل بدء المزادة.
- 4-عدم اكتمال نصاب المزايدين الذي لا يجب ان يقل عن ثلاثة مزايدين.
- 5- ضعف العروض.

وتكون مدة التأجيل أكثر من ثلاثين يوم وقل عن خمسة واربعون يوم المادة مع إعادة النشر والتعليق²

ثانيا: الجلسة الثانية:

بعد حلول موعد جلسة البيع الثانية وبالتشكيلة التي تم ذكرها في الجلسة الاولى، وبغض النظر عن عدد المزايدين فاذا كانت العروض ضعيفة أي اقل من الثمن الأساسي وغير كافية للوفاء بالديون والمصاريف أجاز القانون لرئيس الجلسة الامر بتأجيل البيع لجلسة أخرى لأكثر من ثلاثين يوم واقل من خمسة واربعون يوما مع انقضاء العشر من الثمن الأساسي وإعادة النشر والتعليق طبقا لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والادارية.

¹ انظر المادة 754 ق ا م ا .

² انظر المادة 753 ق ا م ا .

ثالثا: الجلسة الثالثة وما بعدها :

بعد حلول موعد جلسة البيع الثالثة وبالتشكيلة التي تم ذكرها في الجلسة الأولى والثانية، يقوم رئيس الجلسة بتذكير الحضور بشروط البيع لا سيما نوع العقار دون شرط الثمن الأساسي للبيع . وبعد افتتاح المزايمة وتحديد سعر التدرج والذي لا يقل عن عشرة الاف دينار جزائري حسب أهمية العقار ، فيباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو قل عن الثمن الأساسي ، ويعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة .

أ- وجود عدة عقارات محجوزة

تجدر الملاحظة هنا بان المحكمة المختصة بالبيع هي المحكمة التي تم إيداع بها قائمة الشروط¹ ففي هذه الحالة يتم البيع بالتتابع ويمنع البيع بالجملة فاذا غطى بيع احد هذه العقارات مبلغ الدين والمصاريف توقف البيع وامر القاضي برفع الحجز تلقائيا بدون حاجة الى طلب من الأطراف لتحقيق الغرض من الحجز²، واذا تعلق الامر ببيع عقارات واقعة في دوائر اختصاص مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ب-رسو المزداد على الدائن

اعطى أولوية للدائن الحاجز وبعد الجلسات المتتالية، بانه وفي حالة عدم حصول البيع لضعف العروض او عدم حضور المزايدين ، استيفاء دينه المحجوز من اجله العقار عينا وبالثمن الأساسي الذي تم تحديده في الخبرة ولا تطبق عليه باي ثمن ، ويكون ذلك بان يصبح العقار باسم الدائن الحاجز ويعتبر دينه ثمنا للبيع، فاذا كان الدين اقل من الثمن الأساسي أصبح الدائن الحاجز ملزم بدفع فارق الثمن للمحجوز عليه، وذا كان الدين أكثر من الثمن الأساسي جاز له مباشرة التنفيذ على باقي عقارات المحجوز عليه حتى يستوفي دينه كاملا.

المطلب الثاني: حكم رسو المزداد.

يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزايمة حكما برسو المزداد، فيقرر به القاضي العطاء الأكبر و إنهاء المزايمة و هذا يؤدي إلى إلزام المزايد الراسي عليه المزداد بالثمن الذي رسا به المزداد عليه ، و لكن

¹ انظر المادة 756 ق ا م ا .

² حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 311.

لا ينعقد باعتماد العطاء بيع لأن انعقاد البيع على هذا الشخص لا يكون إلا بإجراء لاحق و هو حكم رسوا المزاد ، و يرتب حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية بالنسبة للراسي عليه المزاد المشتري أو بالنسبة للدائنين الحاجزين .

أولاً : طبيعة حكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد ليس حكماً في خصومة قضائية فهو لا يحسم النزاع ولذلك لا يلزم تسببيه¹ و لكنه أشبه بمحضر يبين فيه القاضي ما تم من إجراءات في جلسة البيع و إثبات إيقاعه على من رسا عليه المزاد، و هو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية ، وهذا ما قرارته المحكمة العليا بتاريخ 2003/01/29 ملف رقم 292327 المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2003 ، ص 206 .

المبدأ " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً بل قراراً ولائياً صادر في شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقص مباشرة لأن الطعن بالنقص لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في منازعة، والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه"

رغم انه في الشكل هو حكم كباقي الاحكام القضائية طبقاً للمادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²

ثانياً : بيانات حكم رسو المزاد

أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 763 من ق ا م ا مجموعة البيانات التي يتضمنها حكم رسو المزاد ، فيكون له شكل الاحكام القضائية لا سيما :

- المحكمة التي أصدرت الحكم.
- تاريخ صدوره ومكانه .
- اسم القاضي الذي قام بالبيع .
- اسم امين الضبط الذي حضر الجلسة.
- اسم المحضر القضائي الذي حضر الجلسة.
- أسماء والقاب الأطراف وموطنهم.

¹ حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 314،

² بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 179

- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز او البيع.
- تعيين العقار او الحق العيني العقاري المباع وجميع مشتملاته والارتفاقات العالقة به ان وجدت .
- ثمن البيع.
- هوية الراسي عليه المزاد كاملة سواء كانت شخصا طبيعيا او معنويا.
- توقيع القاضي وامين الضبط على الحكم.

ثالثا: شهر حكم رسو المزاد

ان شهر حكم رسو المزاد العلني قد يقع على العقار المشهر وقد يقع على العقار غير المشهر، كما ان الملكية العقارية لا تنتقل الا بالشهر بالمحافظة العقارية.

أ- شهر حكم رسو المزاد بالنسبة للعقارات المشهرة

ان حكم رسو المزاد يرد على العقار، وبالتالي فان التصرفات الواردة على العقار جميعها لابد ان يتم شهرها بالمحافظة العقارية، وبالتالي لا تنتقل الملكية للراسي عليه المزاد العلني الا بعد قيده في المحافظة العقارية.

ب- شهر حكم رسو المزاد بالنسبة للعقارات غير المشهرة

بعد ان سمح القانون بإمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهرة ، ما سند ملكية هذه العقارات الا مقررات إدارية او سندات عرفية كما سبق ذكره ، وامام نص المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تشترط اصل الملكية فلا يمكن بذلك شهر حق ينصب على عقار الا اذا تم شهر السند السابق للمتصرف او ما يعرف بأصل الملكية وهذا لضمان استمرار سلامة انتقال الملكية العقارية من شخص لأخر .

وما دام ان المشرع سمح بحجز العقار الذي ليس سندات ملكية مشهرة ، اذ يفتقد كل من العقد العرفي والعقد الإداري غير المشهرين لبيان اصل الملكية ولذا نصت المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه تتم إجراءات شهر رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة

اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية¹

وما تجدر الإشارة اليه في هذا الشأن أي بخصوص الزام المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية في اجل شهرين ان الحكم بعد صدوره لا يمكن سحبه الا من طرف الراسي عليه المزاد

¹ حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 329 .

لأنه سند ملكية خاص به وحده من جهة ومن جهة أخرى فهو حكم نهائي يمهر بالصيغة التنفيذية مباشرة فكيف يلزم القانون المحضر القضائي شهره بالمحافظة العقارية في اجل شهرين ، فالراسي عليه المزاد حر في شهر حكمه لا سيما ان شهر الحكم يتطلب مصاريف التسجيل لدى مفتشية الضرائب ومصاريف عند ايداعه بالمحافظة العقارية كما ان حكم رسو المزاد سند تنفيذي والسندات التنفيذية لا تتقدم الحقوق المثبتة لها الا بمرور خمسة عشر سنة ¹.

ثالثا: خصائص حكم رسو المزاد

يتميز حكم رسو المزاد عن باقي الاحكام القضائية الأخرى بانه:

أ- حكم رسو المزاد حكم نهائي

خلافًا للقواعد العامة في التقاضي على درجتين فان حكم رسو المزاد يصدر نهائي في درجته الأولى وغير قابل لأي طريق من طرق الطعن سواء العادية معارضة او استئناف او غير عادية التماس إعادة النظر او اعتراض الغير الخارج عن الخصومة او طعن بالنقض، وهو حكم قابل للتنفيذ بمجرد صدورها يتم امهارها بالصيغة التنفيذية وبالتالي تنفيذها على الأشخاص المذكورين في المادة 7/763 ق ا م ا وهم المحجوز عليه او الحاجز او الكفيل العيني او الحارس وهي ملزمة لهم طبقا لنص المادة 764 ق ا م ا ².

ب- حكم رسو المزاد لا يتم تبليغه

خلاف للقواعد العامة في كون ان الاحكام القضائية تبلغ للأطراف وتستنفذ الآجال المنصوص عليها قانونا حتى تصبح نهائية، فان حكم رسو المزاد لا يبلغ للأطراف ويجب شهرها طبقا لنص المادة 764 ق ا م ا .

لان الغاية من تبليغ الاحكام هي بان تصبح نهائية وتمهر بالصيغة التنفيذية، وبالتالي فان تبليغ حكم رسو المزاد الى المحجوز عليه لا يرتبط باجل لأجل الطعن فيه بمختلف طعن الطعن التي تم ذكرها سابقا.

ت- حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن

تجسيدا لمبدأ التقاضي على درجتين فان الاحكام الصادرة في الدرجة الأولى قابلة للطعن فيها بالطرق العادية من معارضة او استئناف او على الأقل بالطرق غير العادية الطعن بالنقض او

¹ انظر المادة 630 ق ا م ا .

² بلقاسمي نور الدين ، المرجع السابق ، ص 95

التماس إعادة النظر، فإن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن عادي أو غير عادي¹، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلاً للطعن فيه بالبطلان، وليس بطرق الطعن في الأحكام القضائية، وإذا تمت المزايدة مخالفة للإجراءات المنصوص عليها قانوناً، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد العلني².

إن هذا الحكم يبقى خاضعاً لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية واستناداً أمام القضاء بدعوى بطلان مبتدئة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا على ذلك، وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل ويختص قاضي الموضوع بنظرها.

ث - عدم ضمان العيوب الخفية

طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه لا ضمان لمشتري العقار بالمزاد إذا وجد عيب في هذا العقار، وهذا ما نصت عليه المادة 258 من القانون المدني بأنه لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

و الحكمة في وجود هذه القاعدة، هو أن البيع القضائي يتم بموجب مزايدة علانية تجري تحت رقابة وإشراف القضاء، عبر سلسلة من الإجراءات القانونية تضمن للبيع القضائي الكشف عن أدق العيوب الخفية للعقار المباع، إضافة إلى ذلك فإن الهدف من هذه القاعدة هو بغرض استقرار البيوع العقارية، وحتى يكون هناك تشجيع للأشخاص للمشاركة في المزايدة العلانية³.

رابعاً - الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد:

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية، فبالنسبة للراسي عليه المزاد فإنه تقع على عاتقه عدة التزامات، كما أنه يتمتع ببعض الحقوق، فيلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد عليه والمصاريف لدى كتابة ضبط المحكمة خلال ثمانية أيام طبقاً للمادة 757 ق 1 م 1 التالية لجلسة النطق بحكم رسو المزاد - بمجرد صدوره يحدث تغييراً قانونياً بالنسبة لحق الملكية، فبموجبه يتقرر:

¹ انظر المادة 765 ق 1 م 1.

² قرار المحكمة العليا بتاريخ 29/01/2003 ملف رقم 292327 المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2003، ص 206 المبدأ " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً بل قراراً ولائياً صادر في شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقص مباشرة لأن الطعن بالنقص لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في منازعة، والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه"

³ بداوي عبد العزيز المرجع السابق، ص 175.

أ - انتقال ملكية العقار

ولذلك نص المشرع الجزائري في المادة 762 من ق إ م ا على أن " .. حكم رسو المزاد سند للملكية ... " و تبعا لذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب الراسي عليه المزاد ملكية العقار لكن هذه الملكية لا أثر لها إلا إذا تم شهر هذا الحكم الذي كان سبب وجودها بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، فاننتقال الملكية بالبيع الجبري يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر فهو لا يشذ عن هذه القاعدة ، و لذلك أوجب المشرع في المادة 762 ق إ م ا على المحضر القضائي العقار أن يقوم بقيد حكم رسو المزاد بمصلحة الشهر العقاري، فالمادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على أنه "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 99 ، و بكيفية مستقلة عن إرادة الأشخاص " .

ب - تطهير العقار

تطهير العقار هو رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحمل بها العقار، حتى ينتقل هذا العقار صافيا إلى المشتري.¹

فمن خلال الإجراءات التي تم ذكرها من بداية التنفيذ الى غاية بيع العقار المحجوز نجد ان القانون اوجب اعلام كل شخص له علاقة بالعقار المحجوز سواء كان محجوز عليه او كفيل عيني او شريك على الشياح او المقرض للثمن او الشريك المقاسم او حائزا او دائن مرتهن، وهذا بغرض تدخلهم في إجراءات التنفيذ واستقاء حقهم منه. وما يكون لاحد هؤلاء الأشخاص سواء التمسك بعد نفاذ البيع في حقهم، فقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية يطهر العقار من كل التأمينات العينية².

أما القانون المدني الجزائري فقد نص على القواعد العامة لتطهير العقار المرهون في المادة : 915 و ما بعدها، و قد نصت المادة 936 :منه على تطهير العقار المرهون إذا بيع بيعا جبريا و هذا بنصها على انه إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في

¹ بداوي عبد العزيز المرجع السابق، ص 166 .

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 317

مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن."

و تطهير العقار المباع من القيود والحقوق المثقل بها يعني أن القانون قد أعفى مشتري العقار بالمزاد العلني من كل هذه القيود و هذا كأثر من آثار البيع القضائي¹.

المطلب الثالث: إعادة بيع العقار المحجوز.

بعد الامر برسو المزاد كما سبق ذكره، فقد يحدث وان لا يف الراسي عليه المزاد بالثمن في الآجال المحددة وقد يتدخل اشخاص آخرون مبدئين رغبتهم في زيادة الثمن ولذا أجاز القانون بإعادة بيع العقار المحجوز مرة أخرى مراعيًا في ذلك مصلحة اطراف التنفيذ.

نظرا لخصوصية بيع العقار بالمزاد العلني كما سبق ذكره، فان ومراعاة لمصلحة المنفذ عليه أجاز القانون إعادة بيع العقار حتى بعد النطق برسو المزاد.

أولاً: إعادة البيع بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن:

تنص المادة 757 فقرة اخيرة على انه اذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة الثالثة من نفس المادة وهي ثمانية ايام واذا تجاوز هذا الاجل يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام فيصبح مجموع اجال الدفع 13 عشر يوما، والا اعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

وتضيف المادة 758 من نفس القانون انه يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في اجل ثمانية ايام المنصوص عليها في المادة 757 ق 1 م 1 سابقا بالفرق الثمن اعيد بيع العقار بثمن اقل من الراسي به ولا يكون له الحق في الزيادة اذا بيع بثمن اعلى ومنحه اجل ثمانية أيام هو استثناء عن القاعدة العامة في التكليف بالوفاء ومنح مهلة خمسة عشر يوما للوفاء بما تضمنه السند التنفيذي وهو حكم رسو المزاد الذي ينوه فيه على الزام الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن بدفع الفرق في الثمن².

¹ بداوي عبد العزيز المرجع السابق، ص 167 .

² بوقندوزة سليمان، المرجع السابق، 176

ثانيا - إعادة البيع بسبب زيادة السدس:

إذا رسا المزاد على العقار أو الحق على عقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة الشروط، جاز لأي شخص أن يتقدم بعريضة تودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم فيها البيع يطلب فيها إعادة البيع وقد حددت المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط قبول الطلب وبالتالي إعادة البيع وتتمثل هذه الشروط في:

أ- أن يتم تقديم الطلب وقيده لدى أمانة ضبط المحكمة في أجل ثمانية أيام من تاريخ البيع.
ب - تعهد المزايد الجديد بزيادة سدس على الثمن الذي رسا عليه المزاد وإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة إضافة إلى المصاريف القضائية والرسوم المستحقة للخرينة. كما يتحمل جميع نفقات إعادة البيع.

ج- يعاد البيع من جديد وفقا لأحكام المواد 749 إلى المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

لكن قد يحدث وأن يتراجع المزايد الجديد عن طلبه الممتثل في إعادة البيع لذا رخص له القانون ذلك طبقا للمادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشرط أن يقوم بإيداع المصاريف الإضافية بأمانة الضبط المحكمة، وأن يقدم طلبه في شكل عريضة أمام نفس الجهة التي قدم أمامها طلب إعادة البيع مرفقا بوصل يثبت إيداعه المصاريف الإضافية، ويتم الفصل فيها من طرف رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.

المبحث الثالث: البيوع العقارية الخاصة

هناك عقارات غير محجوزة، إلا أنه يتولى القضاء الإشراف على بيعها نظرا لصفة معينة في صاحبها، ولا يمكن بيعها إلا بعد الحصول على إذن من الجهات القضائية كون أن صاحبها يحتاج إلى حماية خاصة.

المطلب الأول: بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس

يقصد بالمفقود كل شخص غادر محل إقامته في وجهة غير معلومة قد تكون وطنه أو بلاد أجنبية ويغيب لفترة زمنية طويلة غير متقطعة تتجاوز الأربع سنوات وتتقطع أخباره واتصالاته بأفراد أسرته التي لا تعلم لا مكان تواجد ولا حياته من موته ، ويكون احتمال موته غالبا في الظروف الاستثنائية كحالات الكوارث الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات والحروب ¹.

¹ حمد سي علي المرجع السابق ص 53 .

وعرف قانون الأسرة¹ المفقود في المادة 109 على انه هو الشخص الغائب الذي لا يعرف إن كان حيا أو ميتا ويتعين إصدار حكم بالفقدان. ويصدر الحكم بالفقدان بناء على طلب أحد الورثة ومن له مصلحة او النيابة العامة، وعند صدور الحكم بالفقدان يعين له القاضي مقدما من الأقارب او غيرهم لتسيير أموال المفقود، غير انه اذا كان المفقود قاصرا فلا حاجة لهذا المقدم مادام ان له وصي او ولي.

- اما ناقص الأهلية وطبقا لنص المادة 43 من القانون المدني ذلك الشخص الذي بلغ 13 من عمره ولم يبلغ سن الرشد أو بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة.
- والمفلس هو كل تاجر او شخص معنوي من القانون الخاص ولو لم يكن تاجرا توقف عن الدفع، فيجب عليه في هذه الحالة ان يدلي بإقرار خلال يوما قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية او الإفلاس امام محكمة مقر المجلس².
- والمفلس طبقا لأحكام المادة 215 وما بعدها القانون التجاري³ هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه وصدر في شأن ذلك حكم.
- ونظرا لوضع هؤلاء الأشخاص وكون انهم في حاجة لحماية قانونية خاصة نصت المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه (يتم بيع العقارات او الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود وناقص الاهلية والمفلس) وبهذا اوجبت هذه المادة كل من المقدم عن المفقود والولي والوصي عن ناقص الاهلية ووكيل التفليسة عن المفلس بالحصول على اذن قضائي لأجل القيام بالتصرفات لا سيما :

- بيع العقار وقسمته ورهنه.
- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
- استثمار أموال القاصر بالاقراض او الاقتراض او المساهمة في شركة.
- ايجار عقار القاصر لمدة اكثر من ثلاثة سنوات.

¹ القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم.

² بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 117 .

³ الامر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم .

أولاً: الجهة المختصة بمنح الاذن بالبيع

أ- المفقود وناقص الاهلية

يقدم الطلب المتضمن الترخيص ببيع عقار المفقود وناقص الاهلية سواء من الولي او الوصي بالنسبة للقاصر، او المقدم بالنسبة للبالغ ناقص الاهلية وليس له ولي او وصي الى رئيس قسم شؤون الاسرة او رئيس المحكمة كون ان له ولاية العامة بموجب عريضة مرفقا بالوثائق اللازمة.

ب- المفلس

بعد اعلان افلاس التاجر يعين له وكيل التفليسة والذي لا يتصرف ببيع أموال المدين الا بإذن القاضي المنتدب¹ الذي يراقب اعمال وكيل التفليسة، اذن فان القاضي المنتدب هو الذي يمنح الاذن ببيع عقار المفلس في المزاد العلني. وبعد الاطلاع على الملف يصدر امر يسمى الاذن بالتصرف في أموال قصر، محددًا العقار المراد بيعه تحديداً دقيقاً .

واستناداً إلى الإذن ببيع عقارات الأشخاص المذكورين أعلاه يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط البيع بناء على طلب الوصي أو الولي أو المقدم، وتتضمن هذه القائمة

- 1- الإذن بالبيع.
 - 2- تعيين العقار تعييناً دقيقاً.
 - 3- شروط البيع والتمن الأساسي.
 - 4- تجزئة العقار إن اقتضت الضرورة.
 - 5- بيان سندات الملكية.
- هذه القائمة ترفق بمستخرج الضريبة لتحديد إن وجدت ديون عالقة بهذا العقار .

- مستخرج عقد الملكية.

- الشهادة العقارية.

ثانياً: التبليغ الرسمي لقائمة الشروط

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع وفقاً لأحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 406 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى:

¹ يعين القاضي المنتدب في بداية كل سنة قضائية بأمر من رئيس المجلس القضائي بناء على اقتراح رئيس المحكمة لقيام بمراقبة اعمال وإدارة التفليسة والتسوية القضائية.

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
- المالكين على الشياخ.
- إخطار النيابة العامة لأنها تخطر بالقضايا التي فيها حماية لناقصي الاهلية والافلاس والتسوية القضائية¹،
- ولهؤلاء حق طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع. وبعد الفصل في الاعتراضات يتم البيع بالمزاد العلني للعقار المأمور ببيعه بنفس الطريقة التي يباع بها العقار المحجوز.

المطلب الثاني: بيع العقار المملوك على الشياخ

الملكية الشائعة هي تعدد الملاك للشيء الواحد، دون ان يكون لأي منهم نصيب مفرز محدد ، حيث يملك كل منهم حصة شائعة في الشيء بأكمله على نسبة معينة فيه ، كالنصف او الثلث او الربع² فالأصل ان تكون الملكية فردية مفرزة محلها بصفة متميزة مستقلة ومحددة وهي ملكية المفرزة العادية³ ، لكن قد يحدث وان يمتلك شخصان او اكثر عقار باي وسيلة من وسائل التملك بعقد او ال اليهم عن طريق الإرث او غيرها .

أولاً: الجهة المختصة للفصل بالبيع

إذا أراد المالكين الخروج من حالة الشيوخ فانهم يلتجئون الى الجهات القضائية المختصة لأجل قسمة العقار العينية وفي حالة عدم قابلية العقار للقسمة فان المحكمة تقضي ببيع العقار بالمزاد العلني ، ليأخذ كل طرف نصيبه من ثمن البيع ولقد تضمن القانون المدني هذا من خلال المادة 728 من على أنه إذا تعذرت القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته بيع بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية ، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع .اذ تنص المادة 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه اذا تقرر بحكم او قرار قضائي بيع العقار او الحق العيني العقاري المملوك على الشيوخ لعدم امكان القسمة بغير ضرر او لتعذر القسمة عيناً ، بيع العقار عن طريق المزاد العلني .

أ - رئيس قسم شؤون الاسرة⁴

يعتبر الورثة مالكين على الشياخ في مال مورثهم وبالتالي يمكنه اللجوء ال القضاء لأجل قسمة المال الشائع، فيقوم قاضي شؤون الاسرة بإصدار حكم بتعين خبير لأجل حصر

¹ بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 141

² بلحاج العربي، المرجع السابق ص 161

³ بلحاج العربي، المرجع السابق ص 159

⁴ كون ان قضايا الميراث تدخل في اختصاص قاضي شؤون الاسرة.

التركة وقسمتها، وبعد قيام الخبير المنتدب بذلك يصدر قاضي شؤون الاسرة مصادقا على الخبرة اذا لم يطعن فيها حكما يقضي بالبيع بالمزاد العلني اذا كان العقار لا يقبل القسمة.

ب- رئيس قسم العقاري

يمكن للمالكين على الشياخ اللجوء الى القضاء لأجل قسمة العقار المملوك بينهم على الشياخ لأجل قسمته، لان الأصل أن يأخذ كل شريك حصته من العقار عينا ، غير انه وفي حالة استحالة القسمة اذا ثبت ذلك بموجب خبرة قضائية قضى المحكمة ممثلة برئيس القسم العقاري ببيع العقار بالمزاد العلني فيأخذ كل شريك مقابل حصته مبلغ متحصل عليه من عملية البيع بالمزاد العلني .

فيعد المحضر القضائي قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار ويذكر فيها البيانات المذكورة أعلاه في المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى إرفاق هذه القائمة بنسخة من الحكم أو القرار المتضمن رسو المزاد ومستخرج الضريبة العقارية وعقد الملكية والشهادة العقارية.

ثانيا: التبليغ الرسمي لقائمة الشروط

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع وفقا لأحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 406 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
 - المالكين على الشياخ.
- ولهم حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض على القائمة. ويتم البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية كما سبق وان تم بيانه بخصوص بيع العقارات المحجوزة.

المطلب الثالث: بيع العقار المثقل بتأمين عيني

ان الحكمة من هذا البيع هو تطهير العقار و يكون هذا الأخير هو الوسيلة لإبراء ذمة المدين وهذا بمشاركة الدائنين الآخرين غير أصحاب التأمينات العينية¹ .

وبذلك نصت المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه يجوز لمالك العقار او الحق العيني المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه اذا لم يسع الدائنون الى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه ان يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

¹ . بلقاسمي نور الدين ، المرجع السابق ، ص 121

يتضح من خلال نص هذه المادة بانه من حق المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المثل بتمامين عيني إذا تقاعس الدائن أو الدائنين في طلب ديونهم، أن يطلب من المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط بيع هذا العقار أو الحق العقاري العيني بالمزايدة العلنية.

أولاً: شروط قبول الترخيص بالبيع

يشترط لقبول الطلب والترخيص ببيع العقار المرهون لأجل الوفاء بالديون من طرف الجهات القضائية

- 1- ان يكون صاحب الطلب يملك العقار المراد بيعه.
- 2- ان يكون الغرض من هذا البيع هو الوفاء بديونه.
- 3- ان يكون العقار المراد بيعه مثقل بتمامين عيني.
- 4- وجود دائنين آخرين لن يبادروا باي اجراء من إجراءات التنفيذ لأجل الحصول على ديونهم.

ثانياً: الجهة المختصة للتخصيص بالبيع

يقدم الطلب المتضمن الترخيص ببيع عقار المثل بتمامين عيني من طرف المدين الذي بالوفاء بموجب عريضة مرفقا بالوثائق اللازمة الى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المثل بتمامين العيني، رغم ان المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تحدد الجهة المختصة لمنح الترخيص بالبيع¹.

ثالثاً: قائمة شروط البيع

بعد حصول المدين على الترخيص يتم ايداعه لدى مكتب المحضر القضائي وبعد هذا الأخير قائمة الشروط التي تودع لدى بأمانة ضبط المحكمة، ويتم التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة وتحديد جلسة الاعتراضات.

أ- مضمون قائمة الشروط

لم تنص المادة على البيانات الواجب ادراجها عند تحرير قائمة الشروط لبيع عقار مثل بتمامين عيني، ولم يتم إحالة ذلك الى نص آخر² ، ونقول بان هناك جوهرية منطقية لا بد ان يتم ادراجها إضافة الى باقي شروط البيع التي تم ذكرها سابقا :

- اسم ولقب المدين وموطنه.
- اسم ولقب الدائنين المقدين: وهم الدائن المرتهن صاحب حق التخصيص صاحب حق الامتياز.

¹ بلقاسمي نور الدين ، المرجع السابق ، ص 122

² بوقندورة سليمان المرجع السابق ، ص 137 .

- الوثيقة المثقل بها التامين العيني: سواء عقد رهن او حكم تخصيص او قيد حق امتياز .
- تعيين العقار تعيينا دقيقا: لاسيما موقعه مساحته حدود نوعه
- الثمن الأساسي للبيع.

ب-تبليغ قائمة الشروط

بعد ان يتم إيداع قائمة الشرط لدى امانة ضبط المحكمة والتأشير عليها من طرف رئيس المحكمة محددًا بذلك تاريخ جلسة الاعتراضات، يقوم المحضر القضائي بتبليغ قائمة الشروط وفقا لأحكام التبليغ الرسمي المادة 406 الى المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية الذي من حقهم تقديم اعتراضاتهم حول الشروط الواردة في هذه القائمة. في حالة عدم تسجيل أي اعتراض تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني وتطبق عليها نفس احكام البيع بالمزاد العلني بخصوص العقار المحجوز.

خاتمة

الخاتمة:

إن الغاية الأساسية من توقيع الحجز على أموال المدين سواء كانت منقولات أم عقارات إنما من أجل استيفاء الدائن لحقوقه بعدما رفض المدين التنفيذ الاختياري. ويتم التنفيذ الجبري غير المباشر أو بمقابل وهذا بالحجز على الجانب الإيجابي للذمة المالية التي تحوي كل ما يملكه الشخص من أموال منقولة أو عقارية، وبالتالي فقد يطال الحجز على عقارات المملوكة للمدين، وجعله المشرع طريقة استثنائية لا يتم اللجوء إليها في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها، وجعله من باب أولى عند التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب التأمين العيني العقاري.

وكيف ان إجراءات التنفيذ وعملا بمبدأ الوجاهية فان كل اجراء يتخذ ضد المدين، الا وتم اعلام به، وكان القانون يعطي للمدين الفرصة في كل مرة ليتفادى بيع عقاره. وجعل بيع العقار تحت اشراف القضاء لأهميته الاجتماعية وقيمه لدى الافراد.

كما رأينا بان المشرع الجزائري وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد استحدث إمكانية الحجز على العقارات غير المشهر من خلال القانون الصادر سنة 2008، ورسم قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل الحجز العقاري بشكل من التفصيل الحجز العقاري، وبذلك سد كل الثغرات التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى حيث كانت المواد المنظمة لإجراءات حجز وبيع العقار تضم 21 مادة قانونية فقط.

في حين قانون الإجراءات المدنية والإدارية رصد مجموعة من النصوص تصل الى 53 مادة قانونية أحاط العقار والحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة، تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء المنفذ لدينه من ثمن بيع هذا العقار.

إن الهدف من هذه الحماية الخاصة للعقار لما لها من أهمية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي مجتمع سواء من حيث قيمتها المالية أو من حيث قيمتها المعنوية .

كما ان استحدث إمكانية الحجز على العقار غير المشهر بشرط ان يكون له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ. لكن السند العرفي الثابت التاريخ يطرح مشكلة بطلان العقود العرفية الناقلة

لملكية عقاري أو حقوق عقارية بطلانا مطلقا بصريح نص القانون وآخر ما توصل إليه الاجتهاد القضائي، باعتبار الرسمية ركن في العقد، بانعدامها ينعدم العقد، كما يبقى الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة يطرح بعض الصعوبات لا سيما الحصول على السند العرفي مما يتطلب التدخل مرة أخرى من طرف المشرع. ولما لا استحداث قانون لتنفيذ الجبري ما دام انه يصل الى 215 مادة قانونية ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما ان إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر شبيهة إلى حد بعيد بتلك المطبقة على العقار المشهر باستثناء قيد أمر الحجز والوثائق المطلوبة لاستصدار أمر الحجز. وخلصنا الى ان بيع العقارات غير المشهورة يؤدي الى تطهير العقار وشهره بالمحافظة العقارية فيصبح المالك الجديد أي الراسي عليه المزاد مالك بعقد مشهر. وأخيرا فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر سنة 2008 وخاصة في موضوع الحجز على العقار والحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو على العقار غير المشهر قد بسط ووضح الإجراءات بشكل دقيق من أجل تقادي قدر الإمكان إشكالات التنفيذ التي قد تطرأ أثناء الحجز العقاري، لان التنفيذ ينصب على العقار.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- احمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، الجزائر . 2013.
- 2- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء احداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر.
- 3- باشا عمر حمدي، طرق التنفيذ (وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية) ، دار هومة ، الجزائر
- 4- حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2010.
- 5- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2015.
- 6- ليلي زروقي حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، الجزائر ، 2004.
- 7- محمد مصطفى بن بو بكر زرباني تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر الطبعة الأولى 2014.
- 8- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. مكتبة الفلاح ببيروت، الطبعة 2
- 9- نور الدين بلقاسمي، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية. بدون سنة النشر.
- 10- عبد الرحمن بريارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة العليا ، منشورات بغدادي، ط 1 ، الجزائر . 2002 .
- 11- عبد الرحمن بريارة، طريق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، دار منشورات بغدادي، ط1، الجزائر، 2009.
- 12- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر 2009

ثانيا: الاجتهاد القضائي

- المجلة القضائية، لسنة 2003 العدد الأول.

ثالثا: المحاضرات والمذكرات

13- عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، -السنة

الدراسية 2007-2008.

14- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير فرع الإدارة والمالية السنة الجامعية 2007-2008.

15- حسيان رضا، الحجز العقاري والحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون الخاص السنة الجامعية 2012-2013.

رابعا: القوانين.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ج ر عدد 21 لسنة 2008.

- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق. ج ر 14 لسنة 2006 .

- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. ج ر 14 لسنة 2006.

- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم.

- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم

- الامر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 معدل ومتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الفهرس

الصفحة	قائمة المحتويات
	الشكر
	الإهداء
أ	مقدمة
	الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقارات
07	المبحث الأول: شروط الحجز على العقارات
07	المطلب الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي
07	أولا - الاحكام القضائية
08	ثانيا - القرارات القضائية:
08	ثالثا - قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ
09	رابعا - احكام المحاكم الادارية وقرارات مجلس الدولة
09	خامسا -الأوامر القضائية
09	أ-الأوامر الاستعجالية:
09	ب-أوامر الأداء
10	سادسا -محاضر الصلح والاتفاق
10	أولا - احكام التحكيم
10	ثانيا - الشيكات والسفاتج والسند لأمر
10	ثالثا -العقود التوثيقية
10	رابعا -محاضر البيع بالمزاد العلني
11	خامسا - السندات التنفيذية الاجنبية
11	سادسا-العقود والاوراق التي لها صفة السند التنفيذي
11	المطلب الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ
12	أولا - طلب التنفيذ
12	ثانيا - تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال خمسة يوما
14	المطلب الثالث: عدم وجود منقولات لدى المنفذ عليه أو عدم كفايتها
15	المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات.
15	المطلب الأول: استصدار أمر الحجز
18	المطلب الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز
18	أولا - حالة الحجز على العقار المملوك للمدين
19	ثانيا: حالة الحجز على العقار غير مملوك للمدي

19	أ - الحجز على عقار الحائز:
21	ب-الحجز على عقار الكفيل العيني
21	المطلب الثالث: قيد أمر الحجز
21	أولا -قيد الحجز بالمحافظة العقارية
23	ثانيا -قيد الحجز بأمانة ضبط المحكمة
24	ثالثا -قيد باقي الدائنين
25	المبحث الثالث: الآثار المترتبة على قيد امر الحجز
25	المطلب الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله
25	أولا - حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين
26	ثانيا - حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجرا
27	المطلب الثاني: إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار
29	المطلب الثالث: عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز
33	المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع
33	المطلب الأول: إيداع قائمة شروط البيع
33	أولا: تحرير قائمة شروط البيع
34	أ - تحديد الثمن الأساسي للبيع
35	ب - وصف العقار
36	ت - الوثائق الواجب ارفاقها بقائمة الشروط
37	ثانيا - تبليغ قائمة شروط البيع
38	ثالثا -جلسة الاعتراضات
38	أ-الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض
39	ب -كيفية الاعتراض على قائمة الشروط
39	رابعا : انعقاد جلسة الاعتراضات
39	خامسا: الأمر الفاصل في الاعتراض
40	المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار
40	أولا - دعوى وقف بيع العقار
40	أ - دعوى وقف البيع مؤقتة
40	ب - الامر الفاصل في طلب وقف البيع
41	ثانيا - دعوى تأجيل بيع العقار

41	أ- دعوى تأجيل البيع مؤقتة
41	ب - الامر الفاصل في طلب تأجيل البيع
42	ثالثا - دعوى الفسخ
42	أ- الجهة المختصة في دعوى الفسخ
42	ب-دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن
43	ت-دعوى الفسخ لعدم دفع الفرق الثمن
43	ثالثا: دعوى استحقاق العقار المحجوز
43	أ- الجهة المختصة في الفصل في دعوى الاستحقاق
44	ب-أطراف دعوى الاستحقاق
44	ت-الامر الفاصل في دعوى الاستحقاق
45	المطلب الثالث: الإعلان عن البيع
45	أ- البيانات الواجب ادراجها في الإعلان
45	ب-أماكن النشر والتعليق
46	ت-الغاء إجراءات النشر
47	ث-الامر الفاصل في طلب الإلغاء
47	المبحث الثاني: اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني
47	المطلب الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايدة
48	أولا -جلسة البيع الأولى
49	ثانيا: الجلسة الثانية
49	ثالثا : الجلسة الثالثة وما بعدها
49	أ- وجود عدة عقارات محجوزة
50	ب-رسو المزاد على الدائن
50	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد
50	أولا : طبيعة حكم رسو المزاد
51	ثانيا : بيانات حكم رسو المزاد
51	ثالثا: شهر حكم رسو المزاد
52	أ- شهر حكم رسو المزاد بالنسبة للعقارات المشهورة
52	ب-شهر حكم رسو المزاد بالنسبة للعقارات غير المشهورة
53	ثالثا: خصائص حكم رسو المزاد
53	أ- حكم رسو المزاد حكم نهائي

53	ب- حكم رسو المزاد لا يتم تبليغه
53	ت- حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن:
54	ث- عدم ضمان العيوب الخفية
54	رابعا - الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد
54	أ- انتقال ملكية العقار
55	ب- تطهير العقار
56	المطلب الثالث: إعادة بيع العقار المحجوز
56	أولاً: إعادة البيع بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن
56	ثانياً - إعادة البيع بسبب زيادة السدس
57	المبحث الثالث: البيوع العقارية الخاصة
57	المطلب الأول: بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس
58	أولاً: الجهة المختصة بمنح الاذن بالبيع
58	أ- المفقود وناقص الاهلية
59	ب- المفلس
59	ثانياً: التبليغ الرسمي لقائمة الشروط
60	المطلب الثاني: بيع العقار المملوك على الشياح
60	أولاً: الجهة المختصة للفصل بالبيع
60	أ - رئيس قسم شؤون الاسرة
60	ب- رئيس قسم العقاري
61	ثانياً: التبليغ الرسمي لقائمة الشروط
61	المطلب الثالث: بيع العقار المثقل بتأمين عيني
61	أولاً: شروط قبول الترخيص بالبيع
62	ثانياً: الجهة المختصة للترخيص بالبيع
62	ثالثاً: قائمة شروط البيع
62	أ- مضمون قائمة الشروط
62	ب-تبليغ قائمة الشروط
65	الخاتمة
	قائمة المراجع