

محاضرات في مادة الحجز التنفيذي على العقار



محاضرات في مادة الحجز التنفيذي على العقار



الدكتورة إهام بن خليفة
أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة الوادي

الدكتورة إهام بن خليفة
أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة الوادي
2022

محاضرات في مادة الحجز التنفيذي على العقار

موجه لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري

إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية
وانعكاساتها على التشريع الجزائري

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة الشهيد حمه لخضر

الوادي، الجزائر



طبعة 2022



مطبعة منصور

شارع القدس – الأعشاش الوادي

تلفاكس: 032 24 97 45

البريد الإلكتروني: imp_mansour@yahoo.fr



- عنوان الكتاب: محاضرات في مادة الحجز التنفيذي على العقار
- النوع: مؤلف
- المؤلف: د. بن خليفة الهام
- ردمك (ISBN): 978-9931-9838-6-6
- الإيداع القانوني: أفريل 2022
- الطباعة: مطبعة منصور الوادي

جميع الحقوق محفوظة

1443 هـ / 2022 م

محاضرات في مادة الحجز التنفيذي على العقار
الدكتورة إلهام بن خليفة أستاذة محاضر "أ"

مقدمة:

الوضع العادي للأمر فيما يتعلق بالوقائع القانونية هو أن يقوم المدين بالوفاء بالتزامه اختياريا، فإذا فعل ذلك فلا يوجد أي إشكال، إنما يثور الإشكال إذا امتنع المدين عن القيام بالوفاء بالتزامه، فهنا تثار مسألة البحث عن الوسيلة التي تجبر هذا المدين على القيام بما امتنع عن فعله. وعلى هذا فصاحب الحق الذي لا يستطيع اقتضاء حقه من المدين الماطل، يستطيع اللجوء إلى القضاء للوصول إلى الحماية القضائية، والمشرع وضع الوسائل الإجرائية التي تمكن صاحب الحق من إجبار المدين على تنفيذ التزامه.

وبناء عليه يظهر نشاط الجهاز القضائي في هذا المجال في صورتين وهما تهيئة سند قابل للتنفيذ لصالح الدائن، وتمكين هذا الدائن صاحب السند التنفيذي من الحصول على حقه من مدينه جبرا عنه. وعليه فإذا لجأ الدائن إلى القضاء من أجل التنفيذ فإن المدين يُجبر على الوفاء بالتزامه اختياريا، فإذا لم يُوف بالتزامه جاز للدائن إجباره على الدفع وذلك عن طريق الحجز على أمواله بكف يد المدين عنها ووضعها تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها في المزاد العلني واستيفاء الدائن حقه من ثمنها. وإذا كانت القاعدة تقول أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه سواء أكانت منقولات أو عقارات فإنه لا يمكن الحجز على عقارات المدين إلا في حال عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها. ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار بموجب القانون 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، وذلك بنصه على قواعد تفصيلية ومتميزة ومبسطة، على اعتبار أن العقار أغلى ما يملكه الإنسان وفي نفس الوقت لمساس هذه الأحكام بحق الملكية المكرس في الدستور² تحديدا في المادة 360³، وبالتالي جاءت هذه الأحكام تراعي مصلحة الدائن أو تضمن له استيفاء حقه من أموال مدينه من جهة ومن جهة أخرى تراعي مصلحة المدين وهي حمايته من تعسف الدائن وذلك بتجريده من أمواله، وعلى هذا الأساس تم استحداث أحكام جديدة لم تكن معهودة في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم والمُلغى بموجب المادة 1064 من قانون 08/09، تتعلق

(1) قانون 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

(2) مرسوم رئاسي رقم 442/20، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

(3) تنص المادة 60 على أنه: " الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون...".

بتنظيم إجراءات الحجز العقاري وتوسيع نطاقه ليشمل الحقوق العينية العقارية وكذا الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.

ويحتوي هذا المؤلف على المحاور الأساسية التالية:

المحور الأول: القواعد الأساسية للتنفيذ

المحور الثاني: الحجز التحفظي

المحور الثالث: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات

المحور الرابع: إجراءات بيع العقارات المحجوزة في المزاد العلني

المحور الخامس: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة والبيع العقارية الخاصة

المحور السادس: طوارئ الحجز التنفيذي على العقار

المحور الأول

القواعد الأساسية للتنفيذ

سوف نتكلم عن أنواع التنفيذ، وهو التنفيذ العيني والتنفيذ بطريق التعويض، وأيضا عن أركان التنفيذ، وتناول فيه أطراف ومحل وسند التنفيذ، وزد على ذلك مقدمات التنفيذ وهي تلك الإجراءات التي ينبغي على طالب التنفيذ إتباعها قبل الشروع في التنفيذ الجبري.

أولا: أنواع التنفيذ

للتنفيذ نوعان تنفيذ عيني وتنفيذ بطريق التعويض:

أ/ التنفيذ العيني

نص المشرع على التنفيذ العيني في المواد 164 إلى 175 من القانون المدني¹ حيث تتضمن المادة 164 على ما يلي: (يُجبر المدين بعد إعداره وطبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا).

حيث أن الثابت هو أن رابطة الالتزام تتكون من عنصرين عنصر المديونية وعنصر المسؤولية، فإذا ما قام المدين بالوفاء عينيا بما التزم به يكون قد انصاع إلى عنصر المديونية، وإذا حدث العكس أي لم يقم المدين بالوفاء الاختياري لالتزامه تحرك عنصر المسؤولية عن طريق الدعوى القضائية

(1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية رقم 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

للحصول على حكم من القضاء¹، وبالتالي إلى أعمال وسائل التنفيذ الجبري لهذا الحكم للوصول إلى تنفيذ هذا الالتزام وأولها التنفيذ العيني.

ويقصد بالتنفيذ العيني هو قيام المدين بذات ما التزم به أو حصول الدائن على عين ما التزم به المدين، وقد يكون التنفيذ العيني تسليم عينا معينة، وقد يكون القيام بعمل أو قد يكون الامتناع عن القيام عمل²، فمثلا الالتزام بتسليم عينا معينة هو تمكين المدين للدائن من العين محل الالتزام كقيام بائع العقار أو المنقول بتسليم العين المباعة إلى المشتري أو كاللزام المقاول ببناء العقار للدائن هنا يكون قد وفى بالتزامه عينا أما الالتزام بالقيام بعمل كاللزام المدين بتوقيع عقد أو تسجيله فإذا قام المدين بالتزامه قد يكون نفذه عينا وإذا لم ينفذ مثلا جاز للدائن اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يحل محل التنفيذ. ويستعمل كسند نافذ للملك وهذا ما أكدته المادة 171 من القانون المدني: ".... في الالتزام بعمل قد يكون حكم القاضي بمثابة سندا للتنفيذ..."; وفيما يتعلق بالامتناع عن عمل، كأن يلتزم المستأجر بعدم القيام بأعمال في العين المؤجرة، فإذا امتنع عن هذا الالتزام جاز للمؤجر أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بإزالة ما وقع مخالفا للالتزام ولكن طبعا على نفقة المدين، وهذا ما نصت عليه المادة 173 من القانون المدني، وبذلك يكون المدين بنفخته قد نفذ عينا جبرا عنه.

ب/ التنفيذ عن طريق التعويض

نصت على هذا النوع من التنفيذ المواد من 176 إلى 187 من القانون المدني، حيث نصت المادة 176: (وإذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت من سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه).

من خلال نص هذه المادة نستنتج أنه لا يمكن التكلم عن هذا التنفيذ إلا إذا استحال التنفيذ العيني كهلاك العين المطلوب تسليمها وإذا هلكت العين محل التنفيذ فلا يكون أمام الدائن إلا استصدار حكم جديد بالتعويض، إلا إذا أثبت المدين أن هلاك العين كان بسبب قوة قاهرة، أو حادث مفاجئ؛ كذلك إذا تأخر المدين في التنفيذ العيني حكم عليه بالتعويض.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون تاريخ، ص

719.

(2) العربي الشحط عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر 2007، ص 09.

مع الملاحظة أنه إذا كان الدائن قد اشترك بخطئه في إحداث الضرر أو زاد عليه يمكن للقاضي أن يُنقص في مقدار التعويض أو لا يحكم به أصلاً حسب سلطته التقديرية¹. كما أنه يجوز الاتفاق بين الدائن والمدين على أن يتحمل المدين تبعة الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة أو الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غش أو خطأ جسيم، فكما نعلم أن العقد هو شريعة المتعاقدين، فهذا الاتفاق يلغي أي حكم بالتعويض².

ثانياً: أركان التنفيذ

عندما نتكلم عن أركان التنفيذ نقصد بذلك خصومة التنفيذ، فطالب التنفيذ يلتجأ إلى القضاء ليحمي حقه لدى الدائن قانوناً، ويكون ذلك برفع دعوى التنفيذ التي تتم وفق مجموعة الإجراءات تتابع واحدة تلو الأخرى بدءاً من رفع الدعوى إلى غاية صدور الحكم ووصول الطالب لسند تنفيذي، وتقتضي هذه الخصومة بيان أطرافها ومحلها وسندها.

أ/ أطراف التنفيذ

لدينا أولاً طالب التنفيذ وهو الدائن، ومن يجري ضده التنفيذ وهو المدين، والمحضر القضائي، وقد يتطلب التنفيذ أحياناً تدخل الغير الذي يصبح من أشخاص التنفيذ، والسلطة العامة.

1/ طالب التنفيذ

طالب التنفيذ هو ذلك الشخص الراغب في استعادة حقه الثابت، بموجب سند³، يظهر طالب التنفيذ في شكل فردي أو جماعي حسب الحالات وحسب طبيعة الدين، ويشترط أن يكون له مصلحة وأن تتوفر لديه أهلية التقاضي، ويجب أن تثبت له صفة الدائن، مع الملاحظة أن الشخص المعنوي له أيضاً الحق في التنفيذ طبقاً للمادة 50 من القانون المدني.

كما يجوز أن يحمل محل الدائن في التنفيذ خلفه العام أو الخاص شريطة إعلام المدين بهذا الحلول، حيث يثبت في هذا الإعلام صفة الخلف ويثبت أنه حقيقة هو من يجب الوفاء له، ويجب على

(1) أنظر المادة 177 من القانون المدني.

(2) أنظر المادة 178 من القانون المدني.

(3) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات بغداد، الجزائر 2009، ص 20.

الخلف أيضا إعلام المدين قبل البدء في التنفيذ بالسند التنفيذي، وإلا كان للمدين أن يطلب إبطال الإجراءات¹.

أما إذا توفي الدائن فإنه يحق لورثته متابعة الإجراءات التي اتخذها مورثهم أثناء حياته، وذلك بعد إعلام المدين بصفتهم².

2/ المنفذ ضده

الطرف الثاني في التنفيذ هو المدين غير أنه استثناء يجوز التنفيذ على المدينين المتضامنين والكفيل وحائز العقار المرهون، كما يجوز التنفيذ ضد الكفيل العيني وهو من رهن ماله ضمانا للوفاء بدين غيره مع أنه غير مدين³.

أما إذا توفي المنفذ ضده فإن التنفيذ يقع على التركة حتى ولو كانت أرض مورثة وقسمت فإن الورثة يلتزم كل واحد منهم بالتنفيذ في حدود نصيبه، وقد ينصب التنفيذ⁴ أيضا على الموهوب له أو الموصي له بجزء من التركة.

3/ المحضر القضائي

لا يجوز لحامل السند التنفيذي أن يتقدم لمدينه ليقاضي حقه منه بنفسه، جبرا عنه، بل يتعين أن تتم إجراءات التنفيذ بتدخل الجهاز القضائي عن طريق القائم بالتنفيذ، حيث تسند له مهمة القيام بالأعمال المؤدية إلى اقتضاء حق الدائن والقائم بالتنفيذ في الجزائر هو المحضر القضائي طبقا للمادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ⁵ بما فيها البيع بالمزاد العلني إلا أنه يجوز له التخلي عنه لصالح محافظ البيع بالمزاد العلني.

4/ تدخل الغير

يقصد بالغير من لم يكن طرفا وقت الخصومة أو الاتفاق، ولا يعود عليه إجراء التنفيذ بنفع أو ضرر، فهو لا يملك مصلحة، إنما يستند إشراكه في التنفيذ إلى سبب يرجع إما لصفته أو وظيفته أو

(1) محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 13.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 21.

(3) سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر 2006، ص 19.

(4) نفس المرجع، ص 20.

(5) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 22.

علاقته بالخصوم¹، يمكن تدخل الغير في التنفيذ بطريقتين الأولى تتعلق إلزام الغير بالتدخل، ويعد من الغير في هذه الطريقة تدخل الحارس القضائي الذي يلتزم بتسليم العقار الموضوع تحت الحراسة لمن تثبت له ملكيته، وأيضاً محافظ الشهر العقاري والذي يقوم بجميع القيود محوها أو شطبها بناء على حكم قضائي، والثانية تتعلق بالإذن للغير بالتدخل وهو الدائن الآخر الذي بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، بحيث يتعين على المحضر القضائي بعد قيد أمر الحجز تسجيل هذا الدائن مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده في المحافظة العقارية مع بقية الدائنين فيصبح منذ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ².

5/ السلطة العامة

يمكن للسلطة العامة أن تتدخل في التنفيذ، ويقتصر تدخلها على تدخل رئيس المحكمة أو تدخل النيابة العامة.

فيتدخل رئيس المحكمة عند للفصل في إشكالات التنفيذ التي قد تعترض القائم بالتنفيذ وأطراف التنفيذ³، كما ويتدخل في استصدار أمر بالحجز التحفظي على العقار⁴، وأيضاً أثناء تقديم طلب من أجل استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية⁵. وتتدخل النيابة العامة لما يقدم لها طلب من أجل تسخير القوة العمومية وهي الطلب الذي يتقدم به المحضر القضائي للنيابة العامة أين يستنفذ كل الإجراءات الودية من أجل التنفيذ فيطلب حينها تسخير القوة العمومية لأجل التنفيذ الجبري⁶.

ب/ محل التنفيذ

الأصل أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، ويدخل ضمن فئة أموال المدين، بيع ممتلكاته سواء أكانت منقولة، أو عقارية أو حقوقاً ويستوي في ذلك أن تكون الأموال أو الحقوق في حوزة المدين أو في حوزة الغير، وعليه يكون من حق طالب التنفيذ أن يستعمل كافة الطرق القانونية ضد مدينه لأجل استيفاء حقه، ومن أهم الوسائل التي يكرسها القانون في هذا المجال هي الحجز، أي الحجز على أموال المدين، وهذه الأخيرة هي محل التنفيذ بحيث لا بد من أن تتوفر فيها شروط حتى

(1) نفس المرجع، ص 30.

(2) نفس المرجع، ص 32.

(3) أنظر المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) أنظر المادتين 647 و652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) أنظر المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(6) أنظر الفقرة الثانية من المادة 604 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يتمكن طالب التنفيذ من مباشرة إجراءات التنفيذ فضلا عن ذلك لابد من توافر شروط في الدين، في حد ذاته حتى كذلك نستطيع مباشرة إجراءات التنفيذ.

1/ شروط الدين

إذ لابد من توافر شروط تتعلق بالدين محل المطالبة بالتنفيذ¹، وهي:

1/1/ أن يكون الدين أكيدا

أي ألا يكون متنازع فيه بمعنى، أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي وأيضا حتى نقول أن أكيد يجب أن يكون موجود وقائم وغير معلق على أية شروط (مثل حالة الوارث الاحتمالي أو الموصي له) كذلك الدين الممكن لحدوث المحتمل الحدوث، فهو دين غير مؤكد.

1/2/ أن يكون الدين محدد المقدار

ولا يكفي أن يكون الدين مؤكد بل يجب أن يكون مصفى ومحدد المقدار، أي أن تكون قيمته النقدية معروفة، ومحددة تحديدا كافيا أما إذا كان متنازع حول تقدير مقدار الدين محل المطالبة فيبطل إجراء الحجز مثال ذلك:

- حالة الحكم دون تصفية الرسوم القضائية

- حالة الحكم بالمسؤولية وتعويض الضرر دون تحديد قيمته انتظارا لنتائج الخبرة المستوردة لذلك.

1/3/ أن يكون الدين مستحق الأداء

ويكون الدين مستحق الأداء عندما يجل أجله، أي عندما يمكن للدائن المطالبة بقيمة الدين حالا وفورا.

2/ شروط المال محل التنفيذ

يجب لصحة التنفيذ بالحجز على المال توافر الشروط التالية:

- أن يكون المال محل الحجز مما يجوز الحجز عليه، وإلا كان التنفيذ غير ممكن، إذ هناك بعض الأموال لا يجوز قانونا الحجز عليها وهي محددة على سبيل الحصر².

- أن يكون المال محل الحجز مملوكا للمدين، إلا في حالة الكفيل العيني أو من آلت إليه ملكية مال مثقل برهن³.

(1) العربي الشحط عبد القادر ونبل صقر، المرجع السابق، ص 60 وما يليها.

(2) أنظر المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

(3) عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص 53.

- يجب أن يكون المال محل الحجز معيناً أو قابلاً للتعين بحيث لا يجوز توقيع الحجز والتنفيذ على جميع أموال المدين بل يجب تحديد الأموال التي سوف يقع عليها التنفيذ سواء أكانت منقولات وعقارات أو حقوقاً لدى الغير مع العلم أنه لا يمكن نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات، فقاعدة الضمان العام التي تجعل من كل أموال المدين ضامنة للوفاء بدينه¹ لا تخول للدائن توقيع حجز عام على أموال المدين دون تحديد².

ج/ سند التنفيذ

الأصل في التنفيذ هو عدم جواز مباشرة التنفيذ الجبري إلا بسند قابل للتنفيذ، والسند هو الأداة التي بمقتضاها تباشر إجراءات التنفيذ كالقرارات والأحكام القضائية وقرارات المحكمين والعقود الرسمية ... الخ³.

مع الملاحظة أن السند التنفيذي لوحده لا يكفي لمباشرة إجراءات التنفيذ بل يشترط أن يمهّد بالصيغة التنفيذية التي تعطيه قوة التنفيذ، ولذلك سوف نتكلم في الفرع الأول عن أنواع السندات التنفيذية والفرع الثاني عن الصيغة التنفيذية.

1/ أنواع السندات التنفيذية

حسب المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي يجوز طالب التنفيذ، والسندات التنفيذية هي:

- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفذ المعجل، وما استقر عليه الفقه والقضاء⁴ أن الأحكام لا تكون قابلة للتنفيذ الجبري إلا إذا تضمنت إلزاماً لأحد أطراف الخصومة سواء أكان مدعياً أو مدعى عليه، كأن يقضى برد مبلغ مالي أو استعادة عقار أو منع تعرض،

(1) أنظر المادة 188 من القانون المدني.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 40.

(3) أنظر عمارة بلغيث، المرجع أعلاه، ص 60، والعربي الشحط عبد القادر ونبيل صقر، المرجع السابق، ص 63.

(4) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 65.

- الأوامر الاستعجالية، وهي تصدر عن القضاء الاستعجالي، وهي قابلة للتنفيذ رغم الاستئناف¹، ذلك أنها معجلة النفاذ، إذ يأمر القاضي في حالة الاستعجال القسوى بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله²،
- أوامر الأداء، والتي تعد نظاما استثنائيا عن القاعدة العامة في التقاضي، وهي صيغة مبسطة مخرولة للدائن وأقصرها مدة من أجل استعادة الدين دونما الحاجة لرفع دعوى قضائية وفقا للقواعد العامة³ إذ يقدم طلبا فيشكل عريضة على نسختين يوجهه إلى رئيس المحكمة إذا كان دينه مستحقا وحال الأداء ومعين المقدار وثابت بالكتابة لاسيما الكتابة العرفية المتضمنة اعترافا بدين أو التعهد بالوفاء أو فاتورة مؤشر عليها من المدين، ويتم الفصل فيه بأمر مستقل إذا تبين أن الدين ثابت⁴.
- الأوامر على العرائض، وهي تلك الأوامر التي تصدر دون حضور الخصوم⁵ والأصل فيها أن تصدر بمناسبة إثبات حالة أو معاينة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في الموضوع لا يمس بحقوق الأطراف⁶.
- أوامر تحديد المصاريف القضائية،
- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ،
- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة،
- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعين بأمانة الضبط، حيث تكون هذه المحاضر سندات تنفيذية بمجرد إيداعها بأمانة الضبط⁷،
- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط¹،

(1) بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (دون دار النشر)، (دون بلد النشر)، 2006، ص 09.

(2) أنظر المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع أعلاه، ص 70.

(4) أنظر المواد 306 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) أنظر المواد 310 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(6) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 71.

(7) أنظر المادة 993، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- الشيكات والسفاح بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقاً لأحكام القانون التجاري² لا سيما مادتيه 440 و536،
 - العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة، حيث أن لهذه العقود القوة الثبوتية الكاملة إذ لا تقبل إثبات عكس ما ورد فيها إلا بطريق واحد وهو الطعن بالتزوير، إذ تتمتع بنفس القوة التنفيذية التي منحت للأحكام القضائية، حيث تحول حائزها التنفيذ مباشرة دونما حاجة للجوء إلى القضاء، ويتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق³ في مواده 11 و31 و32، ما يفيد أن ما يسري على العقود التوثيقية يسري على الأحكام القضائية،
 - محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط،
 - أحكام رسو المزاد على العقار⁴،
- وتعتبر سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي.

2/ الصيغة التنفيذية

حسب المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي موهورة بالصيغة التنفيذية. نفهم من ذلك أن كل أنواع السندات التنفيذية التي ذكرتها المادة 600 لا يمكن التنفيذ بها، بل نفذ بصورة عنها تسمى النسخة التنفيذية، ولا تقصد بذلك الصورة البسيطة، وهي صورة طبق الأصل والتي تسلم لأي شخص بل تقصد بالصورة النسخة التنفيذية تلك النسخة الموهورة بالصيغة التنفيذية والتي توقع وتسلم من طرف أمين الضبط للمستفيد من الحكم الذي يرغب في متابعة التنفيذ،

(1) أنظر المواد 1035 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري معدل ومتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 01، مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.

(3) قانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، منشور في الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006

(4) أنظر المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتحمل هذه النسخة عبارة نسخة مطابقة للأصل مسلمة للتنفيذ وكذا ختم الجهة التي أصدرته¹، أي التي عليها الختم الرسمي والموقعة من الكاتب المختص، هكذا نقول عنها أنها مهور بالصيغة التنفيذية، والصيغة التنفيذية حسب المادة 601 السابقة الذكر تكون كما يلي:
تبدأ الورقة بكتابة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
وتنتهي بالصيغة التالية:

وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمّر جميع المحضرين، وكذا كل الأعوان الذين طُلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار، وعلى النواب العامين، ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذ طلب إليهم ذلك بصفة قانونية.
وعند الرجوع للمادة 602 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يحق لكل مستفيد من سند تنفيذي الحصول على هذه النسخة التنفيذية ولا تسلم إلا للمستفيد شخصيا أو وكيل عنه بوكالة خاصة حماية لحقوق الأطراف²، حيث يقوم رئيس أمناء الضبط، أو الضابط العمومي بتوقيعها وتمهيرها ويجب أن تحمل عبارة نسخة تنفيذية مطابقة للأصل، وتختم بالختم الرسمي للجهة التي أصدرته.
وطبقا للمادة 603 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا يسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة، وإذا فقدت هذه النسخة يمكن الحصول على أخرى ولكن بأمر على عريضة، والعلّة من ذلك هو تفادي تكرار التنفيذ بمقتضى سند تنفيذي واحد، إلا أنه في حالة ضياع السند أو إتلافه أو تمزيقه يمكن الحصول على نسخة ثانية بأمر على عريضة³.

وتكون جميع السندات التنفيذية قابلة للتنفيذ في كافة الإقليم الجزائري ولأجل التنفيذ الجبري لهذه السندات يجب على قضاة النيابة العامة تسخير القوة العمومية في أجل أقصاه 10 أيام من يوم طلب التسخير طبقا للمادة 604 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذن حسب المادة 600 فإنه لا يجوز التنفيذ إلا بالنسخة التنفيذية المهور بالصيغة التنفيذية، وتقول المادة: (في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون)، معنى ذلك أنه توجد حالات أين تنفذ مباشرة بالسند التنفيذي لا بالنسخة التنفيذية المهور بالصيغة التنفيذية، وهي الحالة المنصوص عليها

(1) أنظر المادة 281 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 139.

(3) نفس المرجع، ص 143.

في المواد 294 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الأوامر الصادرة المواد المستعجلة حيث تنص المادة 303 الفقرة الثانية أنه في حالة الاستعجال القسوى يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله، بمعنى أنها تنفذ مباشرة ولكن في حالة الضرورة القسوى وتكون بأمر من رئيس المحكمة.

ثالثا: مقدمات التنفيذ

يقصد بمقدمات التنفيذ مجموعة من الإجراءات تتخذ قانونا قبل البدء في التنفيذ الجبري، بمعنى أنها إجراءات تمهيدية يتطلب القانون إتباعها قبل التنفيذ ولا تدخل في التنفيذ ولا تعد جزء منه، ومع ذلك فهي لازمة قانونا لمباشرة التنفيذ وصحته¹ وهذه الإجراءات هي إعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء إلا أن هناك حالات أين يباشر فيها التنفيذ بغير مقدمات. وسوف نعالج في هذا الأمر نقطتين الأولى: كيفية الإعلان والتكليف بالوفاء، والثانية: الحالات التي يجوز فيها التنفيذ بغير مقدمات.

أ/ كيفية الإعلان والتكليف بالوفاء

تنص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: (يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند في أجل أقصاه خمسة عشرة يوما

تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد 406 إلى 416 من هذا القانون).

إذن فعندما يصدر حكم التنفيذ يصبح لدى طالب التنفيذ سند تنفيذي، حيث يستطيع هذا الأخير طلب النسخة التنفيذية، وتسلم له موهورة بالصيغة التنفيذية.

إذن فطالب التنفيذ بعد حصوله على النسخة التنفيذية يجب عليه قانونا أن يبلغ رسميا المنفذ عليه عن طريق المحضر القضائي طبقا للمادة 406 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يجر محضر التبليغ الرسمي وتكليف المدين بالوفاء والذي يتضمن مجموعة من البيانات منصوص عليها في المواد 406 و 407 و 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث أنه إذا لم يتضمن المحضر هذه البيانات يمكن للمطلوب تبليغه الدفع ببطلانه؛ وبعد تحريره لمحضر التبليغ الرسمي يرفقه بالنسخة التنفيذية والتكليف بالوفاء ويسلمه إلى المدين شخصيا إذا كان شخص طبيعي أو إلى الممثل القانوني إذا كان شخص معنوي، وهذا حسب المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عندما تسلم هذه

(1) وجدي راغب، المرجع السابق، ص 33، أنظر ذلك في حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009/2008، ص 118.

النسخ إلى المدین فإنه یجد ضمن محضر التبلیغ الرسمى المهلة الممنوحة له للوفاء بدينه اختیاریا وهي 15 یوما من یوم التبلیغ الرسمى، فإذا لم یوف المدین فإنه تبدأ مباشرة إجراءات التنفیذ. والحكمة من هذا الإجراء تكمن فی إتاحة الفرصة للمدین فی لكی یتجنب إجراءات التنفیذ الجبري ونفقاته وذلك عن طریق الوفاء الاختیاري¹.

ب/ الحالات التي یجوز فیها التنفیذ بغير مقدمات

هناك بعض الحالات فی القانون أين نجد المشرع یعني طالب التنفیذ من القيام بمقدمات التنفیذ، وهذه الحالات هي ما نصت علیه المادة 614 من قانون الإجراءات المدنیة والإداریة وهي أنه یمكن إجراء التنفیذ الجبري بمجرد التبلیغ الرسمى للتكلیف بالوفاء وبما تضمنته السند التنفیذی دون مراعاة الآجال المنصوص علیها فی المادة 612 من قانون الإجراءات المدنیة والإداریة، وفی حالة الأوامر الاستعجالیة وفی حالة الحكم المشمول بالنفاذ المعجل كما قلنا سابقا حتی من قبل تسجیله شریطة توفر حالة الاستعجال القصوى وأن التنفیذ یكون بأمر من رئیس المحكمة، كذلك یمكن التنفیذ بدون مقدمات طبقا للمادة 764 من ق.إ.م.إ. فی حالة حكم رسو المزاد حیث أن هذا الحكم لا یبلغ لأطراف الحجز وینفذ جبرا علی المحجوز علیه خاصة فیما یتعلق بالعقار، وأیضا فی حالة أخرى منصوص علیها فی المادة 658 من قانون الإجراءات المدنیة والإداریة وهي الحجز علی المنقولات إذ بعد التبلیغ الرسمى مباشرة یبدأ المحضر القضائی بجرد الأموال وتعیینها تعینا دقیقا و غیرها من إجراءات التنفیذ.

المحور الثاني

الحجز التحفظي

الأصل أنه لا حجز بدون سند تنفیذی، غیر أن الدائن یجد نفسه فی بعض الأحيان بصدد خطر عاجل یهدد حقه فی أموال مدینه قبل حصوله علی السند التنفیذی، فقد ینتهز المدین فرصة الوقت الذي یسعی فیهِ الدائن إلى الحصول علی سند تنفیذی أو إلى تعین مقدار حقه ویقوم بتهرب أمواله أو التصرف فیها، حتی إذا ما أراد الدائن البدء فی التنفیذ، فلا یجد محلا للحجز، لذلك قد أجاز القانون للدائن بتوقيع حجز تحفظي علی أموال مدینه للحفاظ علی حقه فیها².

(1) حمة مرامیة، الحجز التنفیذی، رسالة دكتوراه (غیر منشورة)، كلية الحقوق، جامعة باجی مختار، عنابة، 2009/2008 ص 118.

(2) منيرة فرحات، أحكام الحجز التحفظي فی التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، المجلد الرابع، العدد الثاني، جوان 2017، ص 365.

ولقد تعرض المشرع لموضوع الحجز التحفظي من خلال المواد 646 إلى 666 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 646 على ما يلي:
"الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن".

فاطلاقا من نص المادة نستشف أن الحجز التحفظي هو كف يد المدين، عن التصرف في أمواله المنقولة المادية وكذا العقارية ووضعها تحت القضاء، إلا أن ذلك يكون تحت مسؤولية الدائن، ويعرف على أنه ذلك الحجز الذي يكون هدفه الوحيد مجرد وضع الأموال التي يملكها المدين تحت يد القضاء وذلك لمنعه من التصرف فيها تصرفا بالحجز¹.

أولا: الأحكام العامة للحجز التحفظي

من خلال المادة السابقة الذكر فإن الحجز التحفظي يتميز بعدة خصائص تميزه عن الحجز التنفيذي كما أنه مستقل بآثار تجعل الغاية منه قاصرة على حماية حقوق الدائن دون تمهيد لبيع المال المحجوز.

أ/ خصائص الحجز التحفظي

يتميز الحجز التحفظي بأنه إجراء وقائي حيث يُمكن الدائن من الحفاظ على حقه من أموال مدينه أو حقه في الضمان العام لأموال مدينه²، إذ أن الدائن يتخذ هذا الإجراء لمنع المدين من التصرف في أمواله خشية تهريبها أو تضييعها³ لذلك توضع تحت يد القضاء للحيلولة دون التصرف فيها، وليس من أجل بيعها.

كما يتميز بأنه إجراء مؤقت إذ يعتبر حماية مؤقتة لحق المدين من أجل تجنب تضييع المدين لأمواله، إذ يمثل صورة من صور الحماية الوقائية للحق لمواجهة حالة مستعجلة تتطلب المباشرة بغرض تجنب تهريب المدين لأمواله⁴، لهذا نجد القانون حدد مدة صلاحية الأمر المتضمن الحجز التحفظي ب 15 يوما، تسري من تاريخ صدور أمر الحجز⁵، إذ يجب على الدائن أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع خلال الأجل المحدد والا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلين.

(1) العربي الشحط عبد القادر ونبل صقر، المرجع السابق، ص 109.

(2) حمدي باشا، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر 2012، ص 220

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 156.

(4) أقصاصي عبد القادر، النظام القانوني للحجز التحفظي، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 192، بحث منشور على

الموقع: <https://dspace.univ-adrar.edu.dz> تاريخ الإطلاع: " 2012/02/04".

(5) أنظر المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كذلك يتميز هذا النوع من الحجز بأنه ليس حقا مطلقا للدائن. فلتأخذ هذا الإجراء متروك لسلطة القاضي في تقديره، فله أن يصدر الأمر إذا اقتنع بفقدان الضمان على الأموال كأن لا يكون للمدين موطن مستقر أو حتى فرار المدين لأسباب جدية يتوقع معها تهريبه لأمواله أو إخفاءها¹ وله أيضا أن يرفض إصدار الأمر إذا لم يجد سبب جدي.

فضلا عن ذلك يتميز بأن يخضع لقانون الضمان العام وهي أن كل أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، فمقتولات المدين المادية والعقارية قابلة للحجز التحفظي ضمانا للدائن، بخلاف ما كان معمولا به في قانون الإجراءات المدنية قبل التعديل².

ب/ تمييز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي

يختص الحجز التحفظي بمميزات تجعله يختلف عن الحجز التنفيذي وهي أنه لا يشترط في الحجز التحفظي توفر السند التنفيذي إنما يكفي وجود ما يدل على وجود الدين كسند دين أو وجود مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين طبقا للمادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما الحجز التنفيذي لا بد له من وجود أحد السندات المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالحجز التحفظي يثبت للدائن حتى ولو لم يكن له الحق في التنفيذ الجبري فحماية الدائن تتطلب أحيانا السماح له بتوقيع الحجز قبل الحصول على السند، وذلك ضمانا لعدم فقدان أمواله³.

كذلك الهدف من الحجز التحفظي هو منع المدين من التصرف في أمواله فقط بينما الحجز التنفيذي هو منع المدين من التصرف في أمواله وأيضا بيع الأموال، والمنع من التصرف يعني أن كل تصرف قانوني من المدين على الأموال المحجوزة يكون غير نافذ، حيث يترتب على التصرفات القانونية والأعمال المادية المضرة بالحجز تعرضه للعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات، ما عدا الإيجار فإنه يكون بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز، ويكون ذلك بناء على أمر على عريضة، طبقا للمادة 661 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ وقد يتحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، بينما قد لا ينتهي الحجز التنفيذي بالتنفيذ على المدين⁴ لأنه قد يفي بدينه قبل البيع.

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 156.

(2) شيخ نسيم، أحكام الحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، المجلد الخامس، العدد الأول، سبتمبر 2018، ص 13.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع أعلاه، ص 157.

(4) العربي الشحط عبد القادر ونبييل صقر، المرجع السابق، ص 108.

وأيضاً الحجز التحفظي يكون مباحاً أي فحماً دون إعطائه مملكة فمجرد التبليغ الرسمي يتم الحجز مباشرة، وعلى المحضر القضائي تحرير محضر حجز وجرد للأموال الموجودة تحت يد المدين وإلا كان الحجز باطلاً، ويمكنه الإستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر بالحجز عند الإقتضاء وفقاً للمادة 659 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا حتى لا يلجأ إلى تهريب أمواله لأن الحجز بعد القيام بمقدمات التنفيذ تؤدي إلى تنبيه المدين ومن ثم لا تتحقق الغاية منه¹، بينما الحجز التنفيذي لا يصح إلا بعد استيفاء مقدمات التنفيذ ومنح للمدين فرصة الخمسة عشر يوماً للاستجابة ودياً.

ولا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون الدين محدد المقدار، فيكفي هنا أن يكون الدين محقق الوجود وحال الأداء طبقاً لنص المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على عكس الحجز التنفيذي الذي يتطلب أن يكون الدين محدد المقدار.

في الحجز التحفظي بالرغم من الحجز إلا أن المحجوز عليه يبقى منتفعاً من المال ويمتلكه، بينما في الحجز التنفيذي لا يجوز له ذلك.

ج/ آثار الحجز التحفظي

يترتب على توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين الآثار التالية:

- وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ومنع المدين من التصرف فيه، ومن ثم فإن كل تصرف منه يعتبر باطلاً وغير نافذ تجاه الدائن، وفي حالة التأجير، فإن المدين كذلك يمنع منه إلا بإذن من رئيس المحكمة الأمر بالحجز² طبقاً للمادة 661 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه، كما يحق للمحجوز عليه أن ينتفع بتلك الأموال انتفاع رب الأسرة الحريص وأن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها³ طبقاً للمادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- قطع التقادم المسقط للحقوق، فمجرد توقيع الحجز يتوقف سريان التقادم، لأن قيام الدائن بالحجز يعني تمسكه بحقوقه والمطالبة بها⁴، وهو ما نصت عليه المادة 317 من القانون المدني¹.

(1) أقصاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 193.

(2) شيخ نسجية، المرجع السابق، ص 29-30.

(3) برابرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 165.

(4) شيخ نسجية، المرجع أعلاه، ص 30.

ثانيا: إجراءات حجز التحفظي

يتم الحجز التحفظي عبر مرحلتين: المطالبة بالحجز وتثبيت الحجز أو رفعه.

أ/ المطالبة بالحجز التحفظي

حسب المواد 647 و648 و649 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنّ الدائن يستطيع ضرب حجز تحفظي على أموال المدين كلما كان دينه محقق الوجود وحال الأداء، حيث يكون له هذا الحق قبل رفع دعوى التنفيذ، وبعد رفعها بمعنى وقبل الفصل فيها، ويكون ذلك كما يلي:

1/ قبل رفع الدعوى

يقدم طالب الحجز عريضة مسببة ومؤرخة وموقعة منه أو مما ينوبه، ولقد استقر العمل القضائي²، على أن تتضمن هذه العريضة اسم ولقب ومهنة وموطن الدائن الحاجز، واسم ولقب ومهنة وموطن المدين المحجوز عليه، ثم عرض موجز لسبب الدين، والسندات التي تبرر وجود الدين إن وجدت، مع ذكر تقديره إن كان محدد بوثيقة، وإن لم يكن محدد فيذكر المقدار التقريبي للدين، والمسوغات والأسباب الظاهرة التي ترحح وجود الدين إذا لم يكن له سند تنفيذي مثبت للدين الذي على أساسه يريد توقيع الحجز على أموال مدينه، وما يثبت الخشية من فقدانه الضمان العام لحقوقه، وأخيرا في آخر العريضة التماسات الدائن الحاجز لرئيس المحكمة بأن يمنحه أمرا بتوقيع الحجز التحفظي على الأموال المراد حجزها، ثم توقيع الدائن أو من ينوبه على العريضة.

ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها حيث يُلزم رئيس هذه المحكمة بالفصل في هذا الطلب في أجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط ويكون الفصل بموجب أمر على عريضة.

حيث يتولى رئيس المحكمة الإطلاع على العريضة والوثائق المرفقة بها، والبحث في مدى توافر شروط توقيع الحجز التحفظي، وله كامل السلطة التقديرية في التأكد من مدى تحقق حالة الخشية من

(1) تنص المادة 317 من القانون المدني على أنه: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو بالحجز، وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليسة المدين أو في توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه".

(2) شيخ نسجية، المرجع السابق، ص، ص 22-23.

فقدان الضمان العام، ثم بعد ذلك يصدر أمرا على عريضة لا يخرج عن أحد الاحتمالين وهما إما يرفض توقيع الحجز التحفظي وإما يأمر بتوقيع الحجز التحفظي¹.

2/ بعد رفع الدعوى

يحق لطالب التنفيذ طلب توقيع حجز تحفظي خلال وجود دعوى أمام قاضي الموضوع، حتى ولو كانت الدعوى مطروحة أمام جهة الاستئناف وعلّة جواز ذلك هو منع المدين من التصرف في أمواله خشية فقدان الضمان.

ويتم هذا الطلب بموجب مذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى، ويفصل نفس القاضي في المذكرة والدعوى معا، وبحكم واحد دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي أن يثبت الحاجز حمزه بمرور 15 يوما من تاريخ صدور أمر الحجز.

ب/ تثبيت الحجز

حسب المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجب على الدائن الحاجز تثبيت حمزه، وذلك عن طريق رفع دعوى تثبيت الحجز في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ صدور أمر الحجز، وإلا فإن الحجز والإجراءات التالية له باطلة، إذن بمرور أجل 15 يوما ولم يثبت الدائن حمزه فإن الحجز التحفظي يكون باطلا ومن ثم يُرفع، كما أن هذا الأخير إذا رفع دعوى تثبيت أو صحة الحجز بعد هذا الأجل أي لسيرورة الحجز التحفظي حمزا تنفيذيا²، فإن هذا الإجراء التالي للحجز كذلك يكون باطلا، فمادام بطل الحجز فالإجراء التالي له يكون باطلا، وما بُني على باطل فهو باطل.

وغاية المشرع من وراء التقييد في الأجل هو حمل الحاجز على اتخاذ ما يراه مناسبا أمام القاضي بما يثبت جدية مسعاه وتمكين المحجوز عليه من الدفاع عن حقوقه ومركزه وفقا للقواعد العامة في سير الدعاوى العادية على خلاف الإجراءات المقررة عند المطالبة بتوقيع الحجز التحفظي فهي ذات طبيعة مؤقتة تتسم بالاستعجال³.

إذن فعندما يرفع الحاجز دعواه أمام قاضي الموضوع فإنه وحسب المادة 666 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يفصل القاضي حول مدى تأسيس الإجراء المؤقت عن طريق التصدي

(1) داودي إبراهيم، لزرقي بن عودة، الحجز التحفظي على العقارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد الثالث، العدد الأول، جانفي 2015، ص 03.

(2) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 154.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 161.

لأصل الحق¹ أي أن الأمر هنا يتعلق بإثبات الدين فإذا استطاع الدائن إثبات الدين يثبت الحجز ويصير الحجز التحفظي حجزاً تنفيذياً، أما إذا لم يثبت الدائن دينه فإن الدعوى تُرفض وتقتضي المحكمة وجوباً برفع الحجز.

فهم من ذلك أن دعوى تثبيت الحجز هي طبعاً دعوى التنفيذ التي بمقتضاه يطالب المدين بحقه في التنفيذ وحتى يُحكم له بهذا الحق عليه إثبات دينه.

فإذا أثبت الدين قضت المحكمة بالحق في التنفيذ وتقتضي بصحة الحجز التحفظي وتثبيته ففي هذه الحالة سوف يستوفي المدين حقه عن طريق إجراءات الحجز التنفيذي، أما إذا لم يُثبت الدين تقتضي المحكمة برفض الدعوى وتقتضي وجوباً برفع الحجز لانعدام التأسيس، وتنص المادة هنا في هذه الحالة الأخيرة عند الاقتضاء يجوز للمحكمة أن تفصل في طلب التعويضات المدينة طبعاً المقدمة من طرف المحجوز عليه، كما يجوز أيضاً حسب نفس المادة أن تحكم المحكمة على الحاجز بغرامة مدينة لا تقل عن 20.000 دينار جزائري.

ج/ رفع الحجز التحفظي

مسألة رفع الحجز التحفظي حسب ما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إما يكون بطلب من المدين أو تقتضي به المحكمة.

1/ بطلب من المدين

ويكون بطلب من المدين وذلك عن طريق رفع دعوى استعجالية في الحالات الآتية المنصوص عليها في المادة 663 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

- إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي في الأجل المنصوص عليه في المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف.
- في كل حالة يثبت فيها المستأجر بدفع الأجرة المستحقة في حالة حجز المؤجر على منقولات المستأجر.

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 161.

2/ تقضي به المحكمة:

وتقضي به المحكمة وفقا للمادة 666 السابقة الذكر في حالتين:

- إذا برر المدين طلبه بأسباب جدية ومشروعة، فتقضي برفع الحجز،
- إذا فصلت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين، فتقضي وجوبا برفع الحجز.

ثالثا: الحجز التحفظي على العقار

تأكيدا لمضمون المادة 646 السابقة الذكر، استحدثت المشرع المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي أجاز فيها، حجز الدائن على عقارات مدينه، وبذلك يكون المشرع قد وسع من دائرة الإجراءات التحفظية بإبقائه على الحجز التحفظي على المنقولات المادية المملوكة للمدين واستحدثته لإمكانية إلقائه على أموال المدين العقارية¹، حيث أنه بهذا التوسيع يكون قد كرس قاعدة الضمان العام الواردة في المادة 188 من القانون المدني.

ويتم الحجز التحفظي على الأموال العقارية للمدين بشرطين وهما:

- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار،
 - أن يتم القيد خلال الخمسة عشرة يوما من تاريخ صدوره إلا كان الحجز باطلا.
- ويلاحظ أن المشرع لم يفصل في هذه المادة بين العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة، كما لم يشير إلى الحقوق العينية العقارية، لذلك يرى الدكتور بربارة عبد الرحمن بأن الحجز يقتصر على العقارات المشهورة لأنها الوحيدة التي تحوز على بطاقات لدى المحافظة العقارية، وأن أمر الحجز تنفيذا على العقارات غير المشهورة لا يتم قيده في المحافظة العقارية، إنما يُفْتَحُّ بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص يُقَيَّد فيه الحجز العقارية².
- كما ويلاحظ على المشرع أنه لم يدرج في النص على شرط عدم إمكانية الحجز التحفظي على عقارات المدين إلا في حال عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها أصلا³.

(1) داودي إبراهيم، لزرقي بن عودة، المرجع السابق، ص 03.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 176.

(3) داودي إبراهيم، لزرقي بن عودة، المرجع أعلاه، ص 06.

المحور الثالث

إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات

يمثل الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العقارية آخر طريقة من طرق التنفيذ الجبري يلجأ إليها الدائن الحاجز، وهو وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها في المزاد العلني سوا أكانت لدى المدين أو في حيازة الغير¹، ولقد نصت عليه المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالنظر إلى هذه المواد نجد أن المشرع أجاز الحجز على العقارات المشهورة وكذا العقارات غير المشهورة، وهي تلك المتضمنة لسندات عرفية مسجلة بإدارة التسجيل أو لمقررات إدارية صادرة عن البلديات أو الوكالات العقارية.

ولما كان العقار يحتل مكانة متميزة في النفوس فإن الحجز عليه تنفيذا يخضع لتدابير خاصة، إذ تنص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على قاعدة عامة في الفقرة الأولى وإستثناء في الفقرة الثانية، تتمثل القاعدة العامة في أن الدائن الحاجز يستطيع الحجز تنفيذا على عقارات مدينه أو الحقوق العقارية له سواء أكانت مفرزة أو مشاعة متى كان بيده سند تنفيذي، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها، - حيث أن أفضل طريقة للإثبات في هذه الحالة هي المحضر الذي يحرره المحضر القضائي في حال قيامه بحجز وجرد المنقولات- والتي جاءت متوافقة مع ما نص عليه المشرع في المادة 620 من نفس القانون؛ ويتمثل الإستثناء في أن أصحاب التأمينات العينية وهم الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو صاحب حق التخصيص على العقار والذين ييدهم سند تنفيذي على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو إمتياز، فإنهم يستطيعون الحجز مباشرة على العقارات أو الحقوق العقارية حتى ولو انتقلت ملكيتها للغير، بغض النظر عن الحجز على المنقولات. وتتم عملية الحجز على العقارات المشهورة بثلاث مراحل تتمثل في استصدار أمر بالحجز ثم تبليغه رسميا للمحجوز عليه فقيده الحجز في المحافظة العقارية، حيث ترتب مرحلة القيد عدة آثار، وستفصل في كل ذلك من خلال الأربع نقاط التالية:

أولا: استصدار أمر بالحجز

يتم الحجز التنفيذي على العقارات أو الحقوق العقارية المشهورة بناء على طلب يقدمه الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وإذا تعددت العقارات

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 224.

موضوع الحجز والتي تدخل في اختصاصات عدة محاكم، فإنه يمكن استصدار أمر بالحجز من أحد هته المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية. ويتضمن هذا الطلب مايلي:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار و/أو الحق العيني العقاري،
 - اسم ولقب المدين وموطنه،
 - وصف العقار أو الحق العيني العقاري وبيان موقعه أو أي بيان آخر يفيد تعيينه وفقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية،
- ونظرا لأهمية هذا الوصف أجاز المشرع للدائن استصدار أمر على عريضة غير قابل للطعن يسمح للمحضر بالدخول للعقار بغية الحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته¹. ويجب أن يرفق الطلب بما يلي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء،
 - محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي،
 - مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية،
 - مستخرج سند ملكية المدين للعقار، تسلمه المحافظة العقارية يثبت وجود العقار وحدوده ومساحته ونوعه،
 - شهادة عقارية، تتضمن القيود الواردة على العقار
- على أنه إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق يرفض الطلب، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق².

ويلاحظ على هذه الوثائق المرفقة أنها إثبات احترام الدائن لإجراءات التنفيذ بدءا من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) أنظر المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويستجيب رئيس المحكمة للطلب بعد ثمانية أيام من وقت إيداعه ويستصدر الأمر بالحجز بناء على أمر على عريضة مع الملاحظة أنه إذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عقارية في دوائر اختصاص مختلفة يستطيع الدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليهما من طرف رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد هذه العقارات¹.

ويجب أن يتضمن أمر بالحجز التنفيذي على العقار تحت القابلة للإبطال ما يلي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به،
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري

يسمى أيضا التنبيه بنزع الملكية أو التنبيه العقاري²، حيث أنه بعد استصدار الأمر على عريضة بالحجز فإنه يسلم إلى المحضر القضائي ليقوم بدوره بتبليغه رسميا إلى المدين المحجوز عليه هذا إن لم يكن العقار مثقل بتأمين عيني أما إن كان مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير، فيبلغ هذا الأخير رسميا، فضلا عن ذلك تخطر إدارة الضرائب بالحجز³، لأنها دائن ممتاز.

وينذر المدين المحجوز عليه بأن له مهلة شهر من يوم التبليغ الرسمي لأمر الحجز من أجل الوفاء اختياريا، وبعد هذا الأجل يباع العقار أو الحق العيني العقاري إذا لم يدفع⁴.

(1) المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) سمية بوغيم، حرش أيوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2020، ص 523.

(3) الفقرة الأولى من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) الفقرة الثانية من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعلى الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل يودع هذا الأمر في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده، ومن تاريخ القيد يعد العقار محجوزاً¹، والهدف من ذلك هو منع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه².

وتضيف المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه إذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتازاً له حق عيني على العقارات المراد حجزها، فإن المحضر القضائي يبلغ رسمياً أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد؛ وفي هذه الحالة يخير حائز العقار أو الكفيل العيني بين الوفاء بالدائن أو التخلي أي ترك المكان أو قبول إجراءات الحجز والبيع.

وفي حال تعدد الدائنين، وهي الحالة التي يتقدم فيها دائن آخر يكون بيده سند تنفيذي عبارة عن حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه بعد قيد أمر الحجز، فيتعين على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده في المحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ؛ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلا بصدور أمر مخالف³.

ثالثاً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

بعد إيداع أمر بالحجز العقاري فوراً في مصلحة الشهر العقاري، يفرض وفقاً للمادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحافظ العقاري - تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع المعمول به - قيد أمر الحجز من تاريخ إيداعه، وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز في ظرف ثمانية أيام، حيث تتضمن هذه الشهادة جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري، وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

وعند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز فإنه يذكر تاريخ وساعة الإيداع، وينوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل من الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز⁴.

(1) الفقرة الثالثة من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 231.

(3) أنظر المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) أنظر المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويعتبر تسجيل الحجز في المحافظة العقارية هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، حيث يستطيع كل من يريد التعامل مع العقار أن يعرف بمجرد إطلاعه على السجل في مكتب الرهون أن العقار قد حجز، وأنه إذا اشتراه فإن هذا الشراء لن يكون نافذاً فيأخذ حيطته¹.

رابعا: آثار قيد الحجز بالمحافظة العقارية

يترتب على القيد في مصلحة الشهر العقاري عدة آثار، تؤدي في مجملها إلى الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واسغلاله ومنعه من التصرف في العقار²، تفصل فيها كما يلي:

أ/ تأجير العقار المحجوز:

وفقا للمادتين 730 و731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن مسألة تأجير العقار المحجوز تحكمها حالتين نفرق بينهما من خلال وقت قيد أمر بالحجز:

➤ الحالة الأولى:

تكون كما يلي:

❖ إذا لم يكن العقار مؤجرا وقت قيد أمر بالحجز (أي أنه بيد المدين)، فيكون الأثر

كما يلي:

- يستمر المدين المحجوز عليه حائزا له بوصفه حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بغير ذلك،

- وإذا كان المدين ساكنا في العقار يستمر بالسكن فيه دون دفع الأجرة إلى أن يتم البيع،

❖ وإذا كان العقار أُجِر وقت قيد أمر الحجز فإن:

- الأجرة المستحقة تكون محجوزة بمجرد تبليغ المستأجر رسميا بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها لملك العقار

- أما إذا دفعت الأجرة لملك العقار قبل تبليغ المستأجر رسميا فإن وفاءه يكون صحيحا ولكن يُسأل عنها المدين بصفته حائزا لها¹.

(1) سمية بوغني، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص 523.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 234.

الحالة الثانية:

تكون كما يلي:

إذا كان العقار مؤجرا قبل قيد أمر الحجز فإننا نفرق بين أمرين:

- إذا كان عقد الإيجار له تاريخ ثابت وفق المادة 328 من القانون المدني، كان هذا العقد صحيحا ويحتج به في مواجهة الدائن الحاجز، بمعنى أن الأجرة تكون محجوزة فقط من يوم قيد أمر بالحجز في المحافظة العقارية إلا إذا أثبت الدائن الحاجز أو الراسي عليه المزداد ولو بعد بيعه حصول غش من المدين، أو المستأجر، في هذه الحالة يمكن فسخ عقد الإيجار،
- إذا كان عقد الإيجار ليس له تاريخ ثابت، وكذا العقد الذي أبرم بعد قيد أمر بالحجز، فإنها يكونان باطلين، إلا في حالة واحدة يكون فيها هاذين العقدين صحيحين وليس باطلين عندما يطلب المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة يرخص له بإيجار العقارات إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، وهذا دون الإخلال بالعقود الواجبة الشهر²، وهي تلك العقود التي تتجاوز مدتها 12 سنة والتي يتطلب فيها المشرع شهرها في المحافظة العقارية وإلا كانت باطلة وفقا للمادة 21 من مرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري³.

(1) تنص المادة 730 على أنه "إذا 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 السكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع، إذا كان العقار مؤجر وقت قيد أمر الحجز، أعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لملك العقار، إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها".

(2) تنص المادة 731 على أنه: "تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار، عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت، وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز، غير أنه يجوز للمدين المحجوز عليه، أن يطلب استصدار أمر على عريضة يرخص له بإيجار العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر".

(3) بربرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 234.

ب/ ثمار وإيرادات العقار المحجوز

طبقا للمادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه من وقت قيد أمر بالحجز في المحافظة العقارية فإن كل إيرادات وثمار العقار المحجوز عليه تلحقه، غير أنه نظرا لأن الحجز قد يستغرق وقتا طويلا بالأخص إذا أعيد البيع بالمزاد العلني، فإنه من حسن إدارة العقار التصرف في الثمار وعدم تركها للضياع خاصة إذا كانت على وشك النضوج أو من الثمار السريعة التلف¹، ففي هذه الحالة:

- يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع هذه الثمار إذا كان ذلك من حسن إدارة العقار ويؤدي إلى رفع قيمته مع الملاحظة أن ما يأخذه المحجوز عليه من هذا الثمار وفق ما يلزمه لمعيشته وعياله فهو تصرف سليم ولا يعد تبديدا للأموال، أما إذا قام باختلاسها جميعا أو إتلافها فإنه يتحمل المسؤولية الجنائية عن جريمة إختلاس أو تبديد الأموال المحجوزة وفقا لما هو منصوص عليه في قانون العقوبات² تحديدا في المادتين 364 و365³، وعند الإقتضاء يمكن أن يسأل عن التعويضات المدنية طبقا للمادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- كذلك يجوز للدائن أن يطلب استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة يرخص له حصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها في المزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى.

(1) نفس المرجع، ص 237.

(2) الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966.

(3) تنص المادة 364 على أنه: " يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك، وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة للغير لحراستها فتكون العقوبة من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة من 1.000 إلى 10.000 دج، وتطبق العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة أيضا على المدين أو المقترض أو الراهن الذي يتلف أو يختلس الأشياء التي سلمها على سبيل الرهن أو شرع في ذلك، وفي جميع الحالات المعنية أعلاه يجوز أن يحكم علاوة على ذلك على الجاني بالحرمان من كافة الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنتين على الأقل وخمس سنوات على الأكثر."؛ وتنص المادة 365 على أنه: "في جميع الحالات المنصوص عليها في المادة 364 يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1.000 إلى 10.000 دج كل من أخفى عمدا الأشياء المبددة، وتطبق العقوبة ذاتها على زوج أو أصول أو فروع المحجوز عليه المدين أو المقترض أو الراهن الذين ساعدوه على الإتلاف أو التبديد أو على الشروع في إتلاف أو تبديد هذه الأشياء، ويجوز أن يحكم علاوة على ذلك على الجاني بالحرمان من كافة الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر."

- وفي كلتا الحالتين سواء أن المدين تصرف في الثار أو أن الدائن طلب القيام بالحصاد وجني الثار فإن ثمن البيع يودع لدى أمانة ضبط المحكمة.

ج/ العقار المثقل بتأمين عيني

إذا كان العقار المحجوز عليه مثقلا بتأمين عيني قبل قيد أمر بالحجز ثم انتقلت ملكيته للغير بعقد رسمي فإنه¹:

- أولاً يجب تبليغ حائز العقار المثقل بتأمين عيني رسمياً،
- ثانياً إنذاره وتكليفه بدفع مبلغ الدين خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي أو تخلية العقار أو يباع جبراً عنه،
- ثالثاً يجب أن يشتمل الإنذار فضلاً عن البيانات المعتادة ما يلي:
 - بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له،
 - بيان أمر الحجز وتاريخ القيد،
 - إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي والإبيع العقار جبراً عنه.

د/ نقل ملكية العقار المحجوز عليه

بمجرد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فإنه يمنع المدين المحجوز عليه وكذا حائز العقار (المالك للعقار المرهون أو الكفيل العيني)، من التصرف في العقار سواء بنقل ملكيته عن طريق بيع أو مقايضة أو هبة سواء أكانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الإرتفاق وحق الإنتفاع، وسواء توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلاً، والهدف من هذا المنع هو أن هذه التصرفات تنقص من قيمة العقار وتبعد الراغبين في شرائه، وتكون كل هذه التصرفات قابلة للإبطال من طرف كل الحائزين. ويمكن فقط تقييد حق الإمتياز على العقار لبائع العقار المحجوز وكذا مقرض ثمنه والشريك المقاسم وفقاً للشروط المنصوص عليها في القانون المدني² لاسيما المادتين 999 و 1001³.

(1) أنظر المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) أنظر المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) تنص المادة 999 من القانون المدني على أنه: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع، ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً."؛ وتنص المادة 1001 على أنه: " أن للشركاء الذين اقتسموا عقاراً، حق امتياز عليه

ويمكن التصرف في العقار المحجوز عليه بنقل ملكيته أو إنشاء تأمين عيني عليه ويكون نافذاً، إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني قبل جلسة المزايدة مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه، بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي¹.

المحور الرابع

إجراءات بيع العقار المحجوز في المزاد العلني

يتم بيع العقار المحجوز وفق ثلاث مراحل، مرحلة إعداد العقار للبيع ومرحلة الاعتراضات ومرحلة جلسة البيع في المزاد العلني.

أولاً: مرحلة إعداد العقار للبيع

تتضمن مرحلة إعداد العقار للبيع كل الإجراءات التحضيرية لجلسة البيع بالمزاد العلني والمنصوص عليها في المواد من 737 إلى 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تتمثل في ما يلي:

أ/ إعداد قائمة شروط البيع

وفقاً لنص المادة 737 فإنه بعد إنقضاء أجل الشهر من يوم التبليغ الرسمي لأمر بالحجز العقاري، يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد حجزه، حيث يقوم رئيس المحكمة المختص إقليمياً بالتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويجدد فيه جلسة للإعتراضات وجلسة لاحقة للبيع مع تاريخ وساعة انعقادها.

وتتضمن قائمة شروط البيع مجموعة من البيانات تحت طائلة القابلية للإبطال بناءً على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، حيث أنه إذا تم إلغاء قائمة الشروط فيعيد تجديدها على نفقة المحضر القضائي باعتباره المسؤول عن إعداد القائمة، وتمثل هذه البيانات في:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد

تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999".⁽¹⁾ أنظر المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات
 - تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر
 - شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف
 - تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها
 - بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.
- وتتفق قائمة شروط البيع بمرفقات نصت عليها المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه،
- نسخة من أمر الحجز ونسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز،
- مستخرج من جدول الضريبة العقارية، لكي تتمكن من معرفة فيما إذا كان العقار مثقل بديون تجاه مصالح الضرائب، ولتتمكن هذه الجهة من استيفائه.

ب/ تحديد الثمن الأساسي

يعين رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز خبير عقاري بناء على أمر على عريضة، بعد إثبات إيداع أتعابه بأمانة الضبط والتي يحددها مسبقا رئيس المحكمة، بغية تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد وهو القيمة التقريبية للعقار أو الحق العيني العقاري في السوق أو ما يسمى بالسعر الافتتاحي¹، جملة أو على أجزاء، على أن يودع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره².

(1) برابرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 242.

(2) أنظر المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج/ التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

بعد خمسة عشرة يوما الموالية لإيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع لدى أمانة الضبط، يجب عليه أن يبلغ بها رسميا الأشخاص الآتية:

- المدین المحجوز عليه،
- الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد،
- المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا،
- الدائنين المقيدین كل بمفرده،
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد.

وفي حالة الوفاة يكون هذا التبليغ إلى ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد للأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي¹.

ويجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة، البيانات التالية:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع،
- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال،
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء،
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالميزاد العلني،
- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة الشروط لابتداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم المحتملة، والاسقط حقهم في التمسك بها².

د/ نشر مستخرج من قائمة شروط البيع:

بعد إيداع قائمة الشروط وتبليغ المعنيين بها يتعين على المحضر القضائي خلال الثانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة نشر مستخرج منها في جريدة يومية وطنية يختارها تبعا لأهمية الأموال

(1) أنظر المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) أنظر المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المحجوزة بغض النظر عن اللغة الصادرة بها¹، كما يقوم بتعليقها في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار، ويجوز لكل شخص يهيمه البيع الاطلاع عليها في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة².

ثانيا: مرحلة الاعتراضات

خصص المشرع الجزائري وسيلة إجرائية غاية في الأهمية، القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بالعقار قبل الشروع في نزع ملكيته للمدين وبيعه في المزاود العلني³. ويمكن في مرحلة الاعتراضات تقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع، ويمكن أيضا طلب وقف وتأجيل إجراءات البيع، وكذا رفع دعوى الفسخ، فصل فيها كما يلي:

أ/ تقديم الاعتراضات

في حال وجود اعتراضات من الأشخاص المذكورين في المادة 740 أو ورثتهم فيتعين عليهم تقديم عريضة قبل ثلاثة أيام من تاريخ وساعة انعقاد جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقهم في التمسك بها، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.

ومن بين الاعتراضات الاعتراض على ثمن البيع المحدد من قبل الخبير الذي يعد مثلا أقل تكلفة من انجاز العقار، فينجر عنه يبيعه بثمن بخس، ومن بينها أيضا الاعتراض على عدم تجزئة العقار ما ينبج عنه العزوف عن الشراء لضخامة العقار ومبلغه، حيث يتطلب من الراسي عليه المزاود تسديد مبلغ مهم⁴.

وتعقد جلسة الاعتراضات غير العلنية في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز والمحضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في هذه الاعتراضات في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمر على عريضة غير قابل لأي طعن.

ويكون الحكم إما بإلغاء وإبطال قائمة شروط البيع بناء على طلب المعارض، حيث تعاد إجراءات إعداد القائمة وإيداعها من جديد من قبل المحضر القضائي وعلى نفقته لأنه هو من تسبب في

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 244.

(2) أنظر المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) حمة مرامية، البيع القضائي للعقار المحجوز في القانون الجزائري، بحث منشور في الموقع: www.almerja.com تاريخ الإطلاع: "2020/12/24".

(4) الحجز التنفيذي على العقار والبيع العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور في الموقع: www.startimes.com تاريخ الإطلاع: 2020/12/24.

ذلك؛ وإما رفض الاعتراض موضوعاً لعدم التأسيس، حينها يقوم المحضر القضائي باستكمال إجراءات البيع¹.

وفي حال عدم وجود أي اعتراض يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في الإعلان عن إجراءات البيع في المزاد العلني².

ب/ وقف وتأجيل إجراءات البيع ودعوى الفسخ

وضع المشرع حماية لحقوق المدين المحجوز عليه من جهة وحقوق الدائن الحاجز من جهة أخرى في المادتين 743 و744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فنصل فيها كما يلي:

1/ وقف إجراءات البيع

يمكن للمدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد أن يطلب بطريق الإستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات والحقوق المحجوزة إذا أثبت أن قيمة أحد هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

على أنه يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد ببيع العقارات غير المعنية بالوقف المؤقت لإجراءات بيعها، أن يستمر في بيع العقارات و/أو الحق العيني العقاري، إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه.

2/ تأجيل إجراءات البيع

يمكن للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، أن يطلب بطريق الإستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا الأخير لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، كأن يتعلق الأمر بإيرادات الوحدات الاقتصادية أو المستثمرات الفلاحية أو الأراضي أو المباني المؤجرة³.

ويحدد الأمر الفاصل بالتأجيل أجل إستئناف إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة.

(1) عماد الدين رحامية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، جوان 2018، ص 49.

(2) أنظر المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 248.

3/ دعوى الفسخ

إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، يندره المحضر القضائي بأن له حق رفع دعوى فسخ عقد البيع أو عقد المقايضة، لعدم دفع الثمن، أو الفارق في المقايضة، ويكون له ذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام وإلا سقط حقه في ذلك، وإذا رفع الدعوى يؤشر المحضر القضائي على ذلك في قائمة شروط البيع وتوقف إجراءات البيع إلى غاية الفصل في الدعوى، حيث ترفع الدعوى أمام قاضي الموضوع بالمحكمة المختصة ببيع العقار.

ثالثاً: مرحلة جلسة البيع بالمزاد العلني

قبل إجراء البيع في المزاد العلني يتعين على المحضر القضائي القيام بمجموعة من الإجراءات ويكون ذلك كما يلي:

أ/ تحديد تاريخ ومكان البيع

وفقاً لنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه إذا لم يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين على المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز شريطة أن يكون مقيد، تقديم طلب بذلك لرئيس المحكمة ليحدده بناءً على أمر على عريضة بعد تحققه من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت، وبعد صدور الأمر يخطر المحضر القضائي المعنيين بالأمر وهم الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه وحائز العقار والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني على الأقل قبل ثمانية أيام من التاريخ المحدد لانعقاد الجلسة.

ب/ الإعلان عن البيع في المزاد العلني

يجب على المحضر القضائي قبل جلسة البيع بعشرين يوماً على الأقل وثلاثين يوماً على الأكثر أن يحرر مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقع منه يتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم،
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري،
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني،
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

ويتبعه بنشر الإعلان عن البيع في المزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ¹، حيث يتم تعليق الإعلان في الأماكن المحددة وفقاً لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مبان،
 - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز،
 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع،
 - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب أو البلدية التي يوجد فيها العقار،
 - في الساحات أو الأماكن العمومية،
 - في أي مكان آخر يُحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين.
- حيث يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

وإذا أخل المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق الموضحة أجاز المشرع للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، أن يقدموا عريضة إلى رئيس المحكمة يطلبون فيها إلغاء هذه الإجراءات قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك، ويفصل رئيس المحكمة فيها يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بناءً على أمر على عريضة غير قابل لأي طعن، إما:

- بإلغاء إجراءات النشر والتعليق، مما ينجر عنه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي،
- برفض طلب الإلغاء وحينها يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً².

ج/ تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ:

يقدم المحضر القضائي أو أحد الدائنين عريضة لرئيس المحكمة من أجل تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ، بما فيها أتعاب المحضر القضائي، حيث يقدر رئيس المحكمة كل ما تم صرفه خلال جميع مراحل التنفيذ إلى يوم البيع بالمزاد العلني، بموجب أمر على عريضة.

(1) أنظر المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) أنظر المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم الإعلان عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني، وينوه عنه في حكم رسو المزاد فيما بعد¹، كون المصاريف تدخل ضمن حقوق الإمتياز، وكون حكم رسو المزاد سندا تنفيذيا.

د/ جلسة البيع بالمزاد العلني:

تخضع جلسة البيع في المزاد العلني للإجراءات المقررة في المواد من 753 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تبدأ بانعقادها وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد².

حيث يجرى البيع في جلسة علنية في التاريخ والمكان المحددين برئاسة رئيس المحكمة أو قاض يعينه لهذا الغرض حيث تسند عادة لرئيس القسم العقاري³، وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، وحضور عدد من المزايدين الذي لا يقل عن ثلاثة أشخاص.

ويمكن تأجيل البيع بطلب من أحد أطراف الحجز إذا كان له سبب جدي لا سيما قلة المزايدين وضعف العروض، في هذه الحالة يعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل⁴.

وبعد افتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف وكذا من إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، وإذا وجدها صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر شروط البيع ونوع العقار والتمن الأساسي، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار الذي لا يقل 10.000 دينار جزائري في كل عرض.

وإذا لم يتوافر النصاب القانوني من المزايدين أو كانت العروض ضعيفة أقل من الثمن الأساسي، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة الأولى بعد افتتاح الجلسة يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بنفس الثمن الأساسي.

وفي هذه الجلسة الثانية وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة وانقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق بنفس الطريقة المذكورة.

(1) أنظر المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 251.

(3) نفس المرجع، نفس الصفحة.

(4) المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي الجلسة الأخيرة يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار بالثمن الأساسي المحدد له¹.

وفي كل تأجيل للجلسة يحدد في الأمر تاريخ الجلسة اللاحقة خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل².

وعند البيع، فإنه يجري بالتتابع حيث يمنع البيع جملة للعقارات³، وإذا كانت هناك عقارات موجودة في دوائر مختلفة فتباع بتتابع قيد أمر الحجز؛ وإذا نتج عن بيع إحداها الوفاء بالدين والمصاريف القضائية، يأمر الرئيس بالتوقف عن بيع الباقي ورفع الحجز عنها تلقائيا لتحقيق الغاية من الحجز⁴.

وفي الأخير يرسو المزايد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايدين، حيث يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية يكون الفاصل الزمني بينها دقيقة واحدة. وعلى الراسي عليه المزايد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن ويدفع المبلغ الباقي خلال ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا لم يدفع يعذر بدفعه في أجل خمسة أيام وإلا أعيد البيع على ذمته⁵، في هذه الحالة يلزم بفرق الثمن إذا أعيد البيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزايد الأول، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى⁶.

والراسي عليه المزايد لا يكتسب صفة المشتري إلا في مرحلة لاحقة تأتي بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف التنفيذ وصدور الحكم بإيقاع البيع عليه⁷.

هـ/ المزاييد الجديد

ينص المشرع في المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالة خاصة أين يسمح فيها بإعادة البيع بالمزاد العلني من جديد، وهي الحالة التي يتقدم فيها مزاييد جديد قبل الانتهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية⁸، عندما يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز بثمن أقل

(1) المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 254.

(4) المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(6) المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(7) سمية بوغني، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص 532.

(8) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 257.

من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، ويهدف المشرع من هذا السماح، ذلك أنه وسيلة من شأنها أن توصل العقار إلى غاية ما قد يصل إليه من ثمن مرتفع، رعاية منه لمصلحة المدين والدائنين، وحفاظا على العقار من أن يباع بثمن بخس¹

حيث يقدم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني، في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ حكم رسو المزاد، حيث يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس على الثمن الراسي به المزاد الأول على الأقل، وإيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل.

ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات. وطبقا للمادة 761، فإنه يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، شريطة إيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة، حيث يقدم طلبا بذلك في شكل عريضة مرفقا بوصول إيداع المصاريف الإضافية، إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

و/ حكم رسو المزاد:

يعتبر حكم رسو المزاد طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سندنا ناقلا للملكية، حيث تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها مثل حق المرور. ويتعين على المحضر القضائي قيد هذا الحكم بالمحافظة العقارية في أجل شهرين من تاريخ صدوره من أجل إشهاره، حيث يترتب على هذا القيد تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية².

ووفقا للمادة 763 من نفس القانون، فإن حكم رسو المزاد يتضمن إلى جانب البيانات المألوفة وأساء وألقاب الأطراف بيانات أساسية، وذلك من أجل توحيد الإجراء لدى القضاة أثناء تحرير الحكم، مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد والشهر باعتبار الحكم سندنا ناقلا للملكية³، وتمثل هذه البيانات في:

(1) عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 122.

(2) أنظر الفقرة الثانية من المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 258.

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، ولا سيما تاريخ كال من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع،
 - تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاعات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع،
 - تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع،
 - إجراءات البيع بالمزاد العلني،
 - الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا،
 - الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع،
 - إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.
- ومهذه البيانات لاسيما إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد، اعتبر المشرع حكم رسو المزاد من قبيل السندات التنفيذية¹.
- وحسب المادة 764 في فقرتها الأولى فإن حكم رسو المزاد لا يبلغ إلى أطراف التنفيذ، حيث يتم تنفيذه جبرا عن المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، باعتبار أنه ليس بحكم قضائي فاصل في نزاع وإنما ينهي إجراءات التنفيذ الجبري، إذ جاء في أحد قرارات المحكمة العليا أن حكم رسو المزاد لا يعد حكما قضائيا بالمعنى الفني، بل يعد قرارا ولائيا صادر في شكل حكم قضائي، فهو لا يفصل في أية منازعة، بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، ذلك أن المشرع أراد - عند نزع ملكية العقار جبرا عن المدين - أن تتم إجراءات المزايدة، تحت إشراف و مراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف²، ولما كان الأمر كذلك فإن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن³.

(1) براءة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 259.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر في 2003/01/29، ملف رقم 292327، منشور بالجملة القضائية، العدد الأول، لسنة 2003، ص 206 وما بعدها، أنظر بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، جامعة الجزائر، 2008/2007، ص 143.

(3) أنظر المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المحور الخامس

الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة والبيع العقارية الخاصة

نتطرق في هذا المحور إلى موضوعين مهمين يثير كل منهما بعض الإشكالات، يتعلق الأول بالحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة ومدى إمكانية السماح بالحجز عليها ومن ثم بيعها في المزاد العلني بالرغم من أنها غير مقيّدة في المحافظة العقارية، ويتعلق الثاني بالبيع العقارية الخاصة والتي تباع عن طريق المزاد العلني، حيث نتساءل عن سبب بيعها بهذا الشكل بالرغم من أنها غير محجوزة.

أولاً: الحجز على العقارات غير المشهورة

يمكن كذلك حسب المشرع الجزائري الحجز على العقارات غير المشهورة في حالتين ورد النص عليها في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهما العقارات التي لها مقرر إداري والعقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ.

ولقد جاء النص على ذلك بالنظر إلى عملية المسح العقاري في الجزائر التي لم تعمم في كل بلديات الوطن وذلك لاعتبارات مادية وبشرية، وكذا تعامل مؤسسات الدولة الرسمية في عدد لا بأس به من العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، مثل توزيع أراض في المناطق الصناعية، توزيع أراض للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية، أصبحت العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة تشكل أكبر وعاء عقاري، وهي بذلك قابلة لأن تدخل ضمن قاعدة الضمان العام، لذا كان من الضروري إيجاد صيغة قانونية لمعالجة ذلك، إلى حين صدور قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ والذي أجاز الحجز على العقارات غير المشهورة في حالة توفر مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.

أ/ العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري

يقصد بالعقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري التي يكون المدين استفاد بها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي، تصدر عادة عن البلديات بشأن الاستفادة من عقارات وهذا وفقاً للمادتين 15 و16 من قانون المسح العام وتأسيس السجل العقاري²، ولقد عرف المقرر الإداري¹ بأنه تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العامة بمناسبة التصرف في

(1) خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمية، خصوصية الحجز على العقار غير المشهور وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، المجلد الأول، العدد الأول، 2015، ص 02.

(2) أنظر بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 261.

ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وعرف² المقرر الإداري أو العقد الإداري أيضا بأنه الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، فالعقود الإدارية المقصودة هنا، هي العقود المتعلقة ببيع عقار تابع للأموال الوطنية سواء كان عقار مبني أو عقار غير مبني، فقد تكون عقارات غير مبنية معدة للبناء للأراضي أو عقارات مبنية ذات إستعمال سكني، مهني، تجاري أو حرفي تابع للدولة والجماعات ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمقاولات والمؤسسات والهيئات العمومية³.

ب/ العقارات غير المشهورة التي يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ

إن العقارات غير المشهورة التي يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ هي ما جاء النص عليه في المادة 328 من القانون المدني.

حيث يقصد أولا بالسند العرفي تلك السندات الصادرة عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة، بل هو سند أو محرر غير رسمي لا تحيط به تلك الضمانات التي تحيط بالسندات الرسمية، لذلك نقول أنها تخضع لمبدأ الحرية في تحريرها، فهي لا تخضع لأي شكل رسمي أو أي قيد في إعدادها، وطبقا للمادة 327 من القانون المدني، فإنها تكتسب الحجية ما لم ينكرها صراحة من كتبها أو وقعها أو وضع عليها بصمة أصبعه، حيث جاء فيها: "يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار، ويكفي أن يحلفوا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هي لمن تلقوا منه هذا الحق".

والسند العرفي الثابت التاريخ والذي نصت عليه المادة 328 من القانون المدني والتي جاء فيها أنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، حيث يكون تاريخ العقد ثابت:

(1) حمدي باشا أعمار، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر دار هومة للطبع والنشر والتوزيع، 2003، ص 41، أنظر ذلك في: نجاة حملاوي، شهيرة بلحية، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس المدينة، المجلد الثاني، العدد الرابع، مارس 2018، ص 185.

(2) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، دار العلوم عنابة، الجزائر، 2005، ص 10، أنظر ذلك في: خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسجمة، المرجع أعلاه، ص 10.

(3) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، L.E.B.E، سطيف، الجزائر، الطبعة الثانية، 2007، ص 283، أنظر ذلك في: خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسجمة، المرجع السابق، ص 10.

- من يوم تسجيله: إذ أن مكاتب التوثيق تستطيع كتابة محضر يثبت فيه تاريخ تقديم الورقة ويختم بخاتم المكتب ويوقعها الموثق¹.

- من يوم ثبوته في عقد آخر حرره موظف عام: أي من يوم ثبوت نفس التاريخ في ورقة رسمية تحمل بيانات نفس التصرف القانوني المبرم والمفرغ في ورقة عرفية، لأن الورقة الرسمية ثابتة التاريخ بحكم رسميتها².

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص: كأن تقدم الورقة العرفية مثلا في قضية، ويؤشر عليها القاضي أو كاتب الجلسة أو تقدم في تحقيق ويؤشر عليها قاضي التحقيق³.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء: فمن يوم وفاة أحد أطراف العقد فتاريخ الورقة يعتبر ثابتا من وقت الوفاة، أي يكون دلالة على صدور المحرر قبل الوفاة⁴.

والسندات العرفية الثابتة التاريخ المقصودة هي السندات التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1961/03/01، والتي حررت في الفترة الممتدة بين 1961/03/01 و1971/01/01.

1/ السندات التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1961/03/01

تعتبر السندات العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01، دليلا صحيحا لإثبات التصرفات الناقلة للملكية العقارية على الرغم من عدم رسميتها إلا أنه لا يختلف بقوته على العقد الرسمي، لوقوعه في ظل القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 1970/12/25، حيث أن القانون الفرنسي لم يكن مشترطا الرسمية لانعقاد العقد الواقع على العقار، فنقل الملكية العقارية واثباتها يكفي فيها الشكل العرفي آنذاك تطبيقا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود ويطبع المعاملات العقارية⁵.

وهذه السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/02/01 أعفيت من مبدأ الأثر الإضافي للشهر المفروض بموجب المادة 88 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، المعدل للمرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁶.

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر 2008، ص 79.

(2) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 240.

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 241.

(4) محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 81.

(5) خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمية، المرجع السابق، ص 04.

(6) نجة حملاوي، شهيرة بولحية، المرجع السابق، ص 187.

2/ السندات التي اكتسبت تاريخ ثابت في الفترة الممتدة بين 1961/03/01 إلى 1971/01/01

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، تم تمديد الفترة من 1961/03/01 إلى 1971/01/01¹، وعليه اكتسبت السندات العرفية الثابتة التاريخ الصيغة الرسمية دونما الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها على عكس ما كان سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة². وقد جرى العمل على أن أغلبية المحافظات العقارية تقوم بإشهار السندات التي تثبت تواريخها عن طريق التسجيل الذي يكون الغرض منه جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية³.

ج/ إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

يتشابه الحجز على العقارات غير المشهورة مع الحجز على العقارات المشهورة في كيفية التبليغ الرسمي⁴ والإجراءات المتخذة للبيع في المزاد العلني⁵. ويختلفان⁶ فيما يلي:

- يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه بدلا عن سند الملكية.
- يقيد الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار خلافا للقيود بالنسبة للدائنين الذين لهم سندات تنفيذية، حيث يتم بالمحافظة العقارية المختصة والسبب في ذلك غياب الشهر السابق للعقارات غير المشهورة⁷.
- يرفق بقاءة شروط البيع مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز بدلا عن عقد الملكية.
- مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بحكم رسو المزاد وآثاره تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة

(1) نجاة حملاوي، شهيرة بولحية، المرجع السابق، ص 187

(2) خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمية، المرجع السابق، ص 07.

(3) نجاة حملاوي، شهيرة بولحية، المرجع أعلاه، ص 187.

(4) المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(6) أنظر بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص، ص 264-265.

(7) المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

اختصاصها موقع العقار دون مراعاة أصل الملكية، وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهورة¹.

ثانيا: البيوع العقارية الخاصة

تشمل البيوع العقارية الخاصة البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والبيوع العقارية المملوكة على الشيوخ، وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني تفصل فيها كما يلي:

أ/ البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس

نص المشرع الجزائي على هذا النوع من البيوع في المواد من 783 إلى 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويقصد بالمفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف إن كان حيا أو ميتا وهو لا يعتبر كذلك إلا بحكم طبقا لنص المادة 109 من قانون الأسرة²، وفي نفس الحكم يحدد القاضي أمواله ويعين مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أمواله وفقا للمادة 111 من نفس القانون؛ ويقصد بناقص الأهلية طبقا لنص المادتين 42 و43 من القانون المدني ذلك الشخص الذي بلغ سن التمييز المحدد بـ 13 سنة من عمره ولم يبلغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة، ويكون له حسب قانون الأسرة ولها ينوبه في تسيير أمواله أو وصيا أو مقدما حسب الحالة³ أو بلغ سن الرشد وكان سفيا أو ذا غفلة، أما المفلس طبقا لأحكام المادة 215 وما بعدها من القانون التجاري هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه وصدر في شأنه ذلك حكم⁴، ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق ودعاوى المفلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفليسة وفقا لأحكام المادة 244 من نفس القانون.

ويرخص ببيع العقارات والحقوق العينية العقارية لهؤلاء بإذن من القاضي، وتباع عن طريق المزاد العلني بناء على طلب يقدم من الوصي أو الولي أو وكيل التفليسة وفقا لأحكام قانون الأسرة والقانون التجاري، وهو تدبير آخر لحماية الأملاك العقارية للقاصر، فلا يكفي الحصول على إذن

(1) المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) قانون رقم 11/84، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984.

(3) أنظر المواد 87 و92 و99 من قانون الأسرة

(4) فيصل الوافي، محاضرة في المحجوز العقارية، منشورة في الموقع: <http://e-learning.univ-tebessa.dz> تاريخ الإطلاع: "2021/01/03".

القاضي، بل لا بد من بيعه في المزاد العلني وذلك لما له من ضمانات لازمة لحماية مصلحة القاصر على اعتبار أن القاضي هو الذي يقوم بالبيع¹.

و يتم بيع هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية حسب قائمة شروط البيع التي يعدها إما المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يعدها وكيل التفليسة، حيث تودع بأمانة ضبط المحكمة، ويجب أن تتضمن هذه القائمة البيانات المحددة في المادة 783 وهي:

- الإذن الصادر بالبيع، حيث يمنح من قبل قاضي شؤون الأسرة طبقاً للمادة 479 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب أمر على عريضة
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعييناً دقيقاً، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،
- شروط البيع، وهي مجموعة شروط تدرج في قائمة شروط البيع، وتبلغ للأطراف لإبداء ملاحظاتهم، ومن بينها شرط نفذ الإيجار²،
- الثمن الأساسي، يحدد دائماً من طرف خبير عقاري وفقاً لما سبق بيانه،
- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء،
- بيان سندات الملكية.

يجب أن ترفق مع قائمة شروط البيع وفقاً للمادة 784 أدناه الوثائق التالية:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية، حيث يؤدي لمعرفة ما إذا كان العقار مثقلاً بديون تجاه مصالح الضرائب لكي تتمكن هذه الجهة من استيفاء حقوقها،

(1) قرار رقم 68005: المؤرخ في 15/07/1990، المجلة القضائية، سنة 1992، العدد الثاني، ص 103.

(2) بلقاسم سلاني، الحجز التنفيذي على العقارات وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، بن عكنون، 2012/2011، ص 57، أنظر ذلك في: منقار هواري، بومدين محمد، أحكام المفقود وإجراءات بيع أمواله العقارية في التشريع الجزائري، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 1، الجزء الرابع، العدد 32، ديسمبر 2018، ص 557.

- مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الاقتضاء، حيث يحدد مستخرج من عقد الملكية موقع العقار والهوية الكاملة للمالك، والإذن يطلب بسبب التأكد من حصول الإذن بالبيع من القاضي،
- الشهادة العقارية، والتي تبين القيود المثقلة للعقار¹.

ويتعين على المحضر القضائي وفقا للمادة 285، أن يقوم بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للدائنين أصحاب التأمينات العينية، وأن يخطر النيابة العامة باعتبارها طرفا أصليا في جميع القضايا الخاضعة لأحكام قانون الأسرة طبقا للمادة 03 مكرر، وتعد الممثل القانوني للحق العام، حيث يحق لكل هؤلاء طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويكمن الهدف من وراء التبليغ الرسمي لإقامة الدليل على علمهم بإجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري، وغلق باب الاحتجاج على هذا البيع، وكذا تمكينهم من ممارسة حقهم في الاعتراض².

ب/ البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ

ويسمى كذلك بيع التصفية، إذ يتم بموجب هذا النوع من البيوع تصفية الأملاك الشائعة وفرز الأنصبة وإعطاء لكل شريك في الشيوخ حقه في العقار المبيع³، ولقد جاء في المادة 728 من القانون المدني أنه: "إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

ولقد نص المشرع الجزائري على إجراءات هذا النوع من البيع في المادتين 786 و 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والجدير بالذكر أنه يجب التمييز بين ما هو مقرر في المادتين أعلاه وبين البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز فالبيع بموجب المادتين 786 و 787 ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين، إنما تنفيذ لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقا للمادة 728 من القانون المدني لاستحالة القسمة عينا فلا وجود لدائنين أو مدينين، كما تنتقل ملكية المال

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 266.

(2) منقار هواري، بومدين محمد، المرجع السابق، ص 559.

(3) فراق معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، العدد 21، جانفي 2019، ص 149.

بأكمله إلى الراسي عليه المزداد، بينما يؤدي البيع بالمزاد العلني للجزء المملوك للمدين على الشيوخ إلى انتقال الجزء غير المفرز إلى الراسي عليه المزداد، فيصبح مالكا على الشيوخ بدوره وتخضع علاقته بباقي الملاك لما تقتضيه قواعد الشيوخ¹.

وبالرجوع إلى المادة 786، فإنه يتم بيع العقار المملوك على الشيوخ بالمزاد العلني بالشرطين

التاليين:

1/ أن يتعذر على الشركاء قسمة العقار الشائع عينا نظرا لعدم إمكانية ذلك، أو أن القسمة من شأنها إحداث ضرر كبير، بحيث لا يشتر أن يكون ثمة نزاع قائم بين الشركاء²،

2/ أن يصدر حكم أو قرار قضائي يقضي بالبيع بالمزاد العلني، بحيث لا يسوغ للقاضي الاستجابة لطلب الشركاء ببيع المال المشاع بالمزاد العلني، في حالة قابليته للقسمة بدون ضرر، ويجوز للقاضي الاستعانة بأكثر من خبير للتحقق من عدم قابلية المال المشاع للقسمة قبل إصدار الحكم³،

وإذا تقرر بيع العقار المشاع عن طريق المزاد العلني فإنه يتعين على المحضر القضائي إعداد قائمة بشروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوخ.

حيث تتضمن قائمة شروط البيع البيانات المذكورة في المادة 783 السابق ذكرها، وترفق بالوثائق المبينة في المادة 784 السابق ذكرها أيضا.

وتطبيقا للمادة 787 فإنه يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

1/ الدائنين أصحاب التأمينات العينية المبينين في الشهادة العقارية المذكورة في المادة 784 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبارهم أصحاب حقوق امتياز⁴.

2/ جميع المالكين على الشيوخ.

ويحق لكل هؤلاء بعد ذلك الاعتراض على قائمة شروط البيع عن طريق طلب إلغائها وفقا

لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) براءة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص، ص 267-268.

(2) فرقا معمر، فلاح سفيان، المرجع السابق، ص، ص 149-150.

(3) سايس جمال، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013، ص 272، أنظر ذلك في: فرقا معمر، فلاح سفيان، المرجع أعلاه، ص 150.

(4) براءة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 268.

ج/ بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني

يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المتقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، أن يطلب بيع العقار عن طريق المزاد العلني إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ، طبقاً للمادة 788، ويتم البيع بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، ويكون المشرع بذلك قد منح رخصة لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المتقل بتأمين عيني لإبراء ذمته نتيجة تقاعس الدائنين¹.

ويتعين على المحضر القضائي تولى تبليغ الدائنين أصحاب التأمينات العينية رسمياً بقائمة شروط البيع والذين يحق لهم طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

هذا وتطبق على البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوخ وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والواردة في المواد من 744 إلى 765.

المحور السادس

طوارئ الحجز التنفيذي على العقار

قد يعترض إجراءات التنفيذ طوارئ تعيق السير العادي لها، مما يحول دون استعادة المستفيد من السند لحقوقه وهي الغاية المرجوة من التنفيذ، فقد يثار إشكال في التنفيذ بسبب عدم استيفاء أحد إجراءات التنفيذ لشروطه، أو قد يتدخل الغير في التنفيذ وذلك برفع دعوى استحقاق العقار لأنه يجوز على سند ملكية، أو قد يتدخل رئيس المحكمة من أجل إعداد قائمة مؤقتة لتوزيع حصيلة الدين بسبب عدم كفاية المبالغ المالية لسداد الديون وتعدد الدائنين أو تعدد الحجوز بتعدد الجهات القضائية، نوضح كل ذلك في النقاط التالية:

أولاً: إشكالات التنفيذ

يقصد بالإشكال في التنفيذ كل المنازعات الطارئة بمناسبة القيام بإجراءات التنفيذ، بحيث تجعل من مواصلة مهمة القائم بالتنفيذ عملاً غير ممكن سواء أثناء مقدمات التنفيذ أو حين اللجوء للتنفيذ الجبري²؛ ويبيد هذه الإشكالات أحد أطراف التنفيذ في مواجهة الآخر.

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 269.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 322.

هذه الإشكالات التي تثار أثناء مقدمات أو إجراءات التنفيذ هي لا تمس بأصل الحق المطالب به في الدعوى أو خصومة التنفيذ وهو إجبار المدين على الوفاء أي أنها لا تمس إطلاقاً بأصل الحق أو لا تتعلق بالسند التنفيذي إنما هي مجرد منازعات تتعلق بما أوجب القانون من شروط يتعين توافرها لإجراءات التنفيذ، ففي حالة ما لم تتوافر هذه الشروط فتثار لدينا الإشكالية، إذن نستطيع القول أنها ليست تظلمات في الحكم المراد تنفيذه وليس من قبيل طرق الطعن لأن الإشكال نجم عن وقائع لاحقة على الحكم وليس سابقة عليه، لأنها إذا كانت سابقة فإن القانون قد حسمها في الحكم، وهذه الإشكالات هي عقبات قانونية وليست مادية، أي أنها تطرح بصددها خصومة على القضاء المدني، إذن هي ليست عقبات مادية يقصد بها منع التنفيذ كإغلاق الأبواب وإبداء المقاومة عند الدخول لتوقيع الحجز فهذه المقاومة تكون بمثابة التعدي على المحضر القضائي والتي تعد جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات¹؛ وعليه هذه الإشكاليات تطرح خصومة أمام القضاء المدني ليصدر فيها الحكم إما بصحة الإجراءات أو بطلانها أو يقضي بوقف إجراءات التنفيذ أو استمرارها بحسب الأحوال²، إذن هذه الخصومة القضائية الهدف منها هو تسوية إشكالات التنفيذ، ولقد نص عليها المشرع الجزائري عليها في المواد من 631 إلى 635 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ/ عرض الإشكال على رئيس المحكمة

ففي حالة وجود إشكال في التنفيذ أثير من أحد أطراف خصومة التنفيذ فإن المحضر القضائي يُجرر محضراً بالإشكال ويدعو الخصوم لعرض هذا الإشكال على رئيس المحكمة التي تباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ عن طريق الاستعجال بمعنى أنه إذا رأى القائم بالتنفيذ استحالة مباشرة إجراءات التنفيذ عليه إحالة المحضر والأطراف إلى قاضي الأمور المستعجلة لحل الإشكال³، إلا أنه في بعض الأحيان قد يرفض المحضر القضائي تحرير محضر الإشكال خاصة عندما يكون الإشكال متعلق بإبطال إجراء أو أكثر قام به المحضر لعدم احترام الشكل أو المواعيد أو صيغ التبليغ كإعلان السند التنفيذي ففي هذه الحالة يجوز لأطراف الخصومة تقديم طلب وقف التنفيذ، إلى رئيس المحكمة عن طريق دعوى استعجالية وتكليف المحضر القضائي وباقي الأطراف بالحضور أمام الرئيس⁴.

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 323.

(2) سليمان بارش، المرجع السابق، ص 119.

(3) أنظر المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) أنظر المادة 632 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذن ففي كلتا الحالتين يؤدي الإشكال في التنفيذ إلى رفع دعوى قضائية إذ يتعين على رئيس المحكمة أن يفصل فيها في أجل أقصاه خمسة عشرة يوماً من تاريخ رفع الدعوى بأمر مسبب غير قابل لأي طعن¹.

ب/ آثار عرض الإشكال على رئيس المحكمة

من منطلق ما سبق فإن الإشكال في التنفيذ لا يمس بأصل الحق، إنما هو إما يُوقف الإجراء لأنه باطل، أو أنه يقضي باستمراره لأنه صحيح، بمعنى أن الأمر الصادر عن قاضي الأوامر المستعجلة لا يمس أصل الحق ولا يُفسر السند التنفيذي طبقاً للمادة 633 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وعليه فعندما يفصل القاضي في دعوى الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ فإننا نقول أنه إما قبل بالدعوى أو رفضها.

ففي حالة قبوله بالدعوى فإن الرئيس يأمر بوقف التنفيذ لمدة محددة لا تتجاوز ستة أشهر، ابتداءً من تاريخ رفع الدعوى وفقاً للفقرة الأولى من المادة 634 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة رفضه للدعوى فإنه يأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ حسب المادة 634 الفقرة الثانية، مع الملاحظة أن رئيس المحكمة إذا رفض طلب وقف التنفيذ يعني الدعوى المرفوعة من قبل الدائن أو المدين أو الغير فإن هذا القاضي يحكم على المدعي بغرامة مدينة لا تقل عن 30.000 دينار جزائري، دون المساس بالتعويضات المدنية التي يمكن منحها للمدعى عليه وفقاً للفقرة الثالثة من المادة 634 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الملاحظة أيضاً أنه إذا سبق الفصل في إشكال التنفيذ أو في طلب وقف التنفيذ، فلا يجوز رفع دعوى ثانية من نفس الأطراف حول نفس الموضوع طبقاً للمادة 635 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: طلب استحقاق العقار المحجوز

نص المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه يحق لحائز العقار بسند ملكية وللغير الحائز لسند ملكية، المطالبة باستعادة عقاره عن طريق دعوى تتضمن طلب بطلان إجراءات الحجز مع استحقاق العقار المحجوز، وذلك في المواد 772 و773 و774، ويمكن هدف المشرع من وراء ذلك هو حماية ملكية العقارات غير المشهورة سواء أكان صاحبها يحجز على سند ملكية أو حائز للعقار بسند ملكية، ويقصد بالأول من لديه عقد رسمي غير أنه لم يقيد بعد في المحافظة العقارية أو لديه مقرر إداري أو عقد عرفي ثابت التاريخ، والثاني هو حائز العقار وهو كل شخص انتقلت إليه

(1) أنظر المادة 633 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل الحجز العقاري؛
فصل في هذا الحق في النقاط التالية:

أ/ أطراف دعوى الاستحقاق

وفقا للمادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المدعي في دعوى الاستحقاق يجب أن يكون ليس طرفا في إجراءات التنفيذ على العقار، لأن أطراف التنفيذ لهم الحق في الإبداء طلباتهم وملاحظاتهم عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع¹، والمدعى عليه هو الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، ذلك أن موضوع الدعوى يتعلق أولا بوقف إجراءات التنفيذ وبالتالي يجب أن توجه إلى الدائن الحاجز لأنه معني بها، وثانيا موضوعها يتعلق أيضا بملكية العقار المحجوز وبالتالي كان لزاما من توجيهها أيضا ضد المدين المحجوز عليه²، فضلا عن ذلك تكون هذه الدعوى بحضور المحضر القضائي على أساس من أنه القائم بإجراءات التنفيذ

ب/ محل دعوى الاستحقاق

يتعلق موضوع دعوى الاستحقاق بطلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه مفرزا أو مشاعا، وهو في الواقع ليس اعتراضا عن إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف إجراءات البيع فحسب إنما مطالبة باستعادة حق عيني عقاري³، مع الملاحظة أنه إذا اقتضت الدعوى على جزء من العقارات فإنه لا يوقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة الأخرى⁴.

ج/ إجراءات طلب الاستحقاق

يوجه طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، عن طريق دعوى استعجالية إلى رئيس المحكمة، الذي يفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوما من تاريخ تسجيل الدعوى. وإذا حل التاريخ المعين للبيع في المزاد العلني قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة 3 أيام على الأقل، شريطة إيداع كفالة يحددها رئيس المحكمة بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء.

(1) بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 87.

(2) نبيل صقر، الوسيط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، ص، ص 539-540.

(3) برابرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 345.

(4) أنظر المادة 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويلاحظ أن الدعوى الإستعجالية بموجب المادة 772، تدخل في إطار إشكالات التنفيذ التي يفصل فيها رئيس المحكمة¹.

ثالثاً: توزيع حصيلة التنفيذ

لا تنتهي إجراءات الحجز التنفيذي على العقار إلا وقد تحولت أموال المدين المحجوزة إلى مبلغ نقدي، إذا لا يحكم القاضي بإيقاع البيع إلا بعد دفع الثمن كاملاً، وهذا الثمن هو حصيلة التنفيذ الذي يخصص لإشباع حقوق الدائنين²، وعليه كيف يتم توزيع حصيلة التنفيذ؟

نص المشرع الجزائري على كيفية توزيع حصيلة التنفيذ في المواد من 790 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نص من خلالها على التوزيع المباشر وغير المباشر وعلى إجراءات التوزيع تناولها في النقاط الموالية مع إضافة نقطة أخرى تتعلق بترتيب الدائنين أثناء التوزيع.

أ/ التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ

يعتبر توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ سواء تعلق الأمر بالمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني، الطريق العادي الذي يختتم به التنفيذ الجبري في حال كفاية المبالغ المالية التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني³، حيث لا يثير هنا أية مشكلة، وتختلف طريقة التوزيع بين حالتين حالة وجود دائن واحد وحالة وجود عدة دائنين مع كفاية الأموال المتحصلة من التنفيذ.

1/ تسليم المبالغ للدائن الحاجز الوحيد

وفقاً لنص المادة 790 فإن المكلف بالتنفيذ يتولى تسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ، دون القيام بأي إجراء.

2/ تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين الحاجزين

يتم توزيع حصيلة التنفيذ من طرف القائم بالتنفيذ في الحالة التي نكون فيها بصدد تعدد الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز مع كفاية المبالغ المتحصلة من التنفيذ لسداد جميع الديون، بالطريقة الآتية:

- يجب على القائم بالتنفيذ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي⁴.

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 347.

(2) عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية 2002، ص 714.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 350.

(4) أنظر الفقرة الأولى من المادة 791.

- يجوز أيضا الوفاء من المبالغ المالية المتبقية لباقي الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه¹، إنما بحوزتهم سندات عادية يستفاد منها وجود دين كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن إقرار بدين².
- إذا تبقى شيء من حصيلة التنفيذ فيرد إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون والمصاريف³، إذا كان مالكا للمال الذي تم بيعه في المزاد العلني⁴.

ب/ التوزيع غير المباشر لحصيلة التنفيذ

يتم توزيع حصيلة التنفيذ بطريقة غير مباشرة أين نكون أمام حالتين مذكورتين في المادتين 792 و 793، إذ لا يجوز فيها استيفاء الحقوق مباشرة من القائم بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيها⁵، إنما يودعها القائم بالتنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليطمئن توزيعها بمعرفة رئيس المحكمة، وتتعلق الحالتين بحالة أين تكون المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وحالة وجود عدة محجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، وتفصل في الحالتين كما يلي:

1/ تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها

تنص المادة 792 في فقرتها الأولى على أنه إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، فإنه يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاقها بجدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ولا يجوز له إطلاقا تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، حيث يتولى رئيس أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ⁶.

وعلى الرغم من وجوبية الإيداع لدى أمانة ضبط المحكمة إلا أن المشرع الجزائري، لم يتصد لفرضية امتناع من يجب عليه الإيداع عن القيام بذلك، وهذا على خلاف ما نص المشرع المصري في

(1) أنظر الفقرة الثانية من المادة 791.

(2) برابرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 350.

(3) أنظر الفقرة الثالثة من المادة 791.

(4) عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 716.

(5) برابرة عبد الرحمن، المرجع أعلاه، ص 351.

(6) أنظر الفقرة الثانية من المادة 792.

المادة 472 من قانون المرافعات المصري، إذ أجاز لصاحب المصلحة أن يطلب من القاضي المختص بإجراءات التنفيذ وبصفة مستعجلة إلزام من يجب عليه الإيداع القيام به مع تحديد موعد لذلك، فإذا لم يتم الإيداع خلال هذا الموعد، جاز التنفيذ الجبري على الممتنع في أمواله الشخصية¹.

2/ تعدد الحجز على أموال نفس المدين

نص المشرع في المادة 793 على الحالة الثانية، والتي مفادها وجود تعدد الدائنين الحاجزين مع تعدد الحجز على أموال نفس المدين لكن أمام جهات قضائية مختلفة، إذ يجب في هذه الحالة على القائم بالتنفيذ حتى يسهل التوزيع إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، ومن ثم يبلغ رئيس أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إذ أتت المادة 793 كتكملة للمادة 792.

ج/ إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

نصت على إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ المواد من 794 إلى 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تمر الإجراءات بالمراحل التالية:

- إعداد القائمة المؤقتة.
- جلسة التسوية الودية.
- الاعتراض على التسوية الودية

1/ إعداد القائمة المؤقتة

بعد قيام رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، فإن هذا الأخير يتولى إعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها²، حيث يتعين على رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما، ويجوز لكل دائن بيده سند دين ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا، أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين، والا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة³.

(1) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 352.

(2) أنظر المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) أنظر المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويراعي القاضي في هذه القائمة قواعد القانون المدني، إذ أن الدائنين أصحاب الأولوية، يأخذون حقوقهم أولاً بحسب مرتبتهم ثم يقسم الباقي على الدائنين العاديين بحسب نسبة دين كل منهم إلى مجموع الديون والمعروفة بقسمة الغرماء¹ بغير أولوية لدائن على دائن آخر، حيث يشتركون في تحمل خسارة بعض ديونهم بنفس النسبة².

2/ جلسة التسوية الودية

جاء في المادتين 796 و797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كيفية انعقاد جلسة التسوية الودية والبت في أمر توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، حيث تبدأ بتكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة، ويتم هذا التكليف من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهّم التعجيل³، وفي الجلسة المحددة، يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر بعد ذلك قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته⁴.

وأثناء الجلسة الودية فنص فيها المشرع على ثلاث حالات لحضور الأطراف المعنية من عدمه، وتتعلق الأولى بحضور الأطراف وفي نفس الوقت حصول الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية، حيث يثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي⁵، وتخص الثانية حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، حيث يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية، وفي هاتين الحالتين يصدر الرئيس أمراً ولائياً إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة⁶، وتتعلق الحالة الأخيرة بتغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، وفي هذه الحالة يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة⁷، وفي نفس الوقت ليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس⁸.

(1) عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 717.

(2) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 349.

(3) أنظر الفقرة الأولى من المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) أنظر الفقرة الثانية من المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) أنظر الفقرة الثالثة من المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(6) أنظر الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(7) أنظر الفقرة الأولى من المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(8) أنظر الفقرة الثانية من المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3/ الاعتراض على التسوية الودية

نكون أمام الاعتراض على التسوية الودية في حالة عدم الإتفاق على القائمة المؤقتة للتسوية الودية، أي الاعتراض على التوزيع المقترح، إذ يقدم اعتراض من قبل أحد الدائنين، فقد يعترض أحد الدائنين في مقدار دينه أو مرتبته، وقد ينازع المدين في وجود أحد الديون مدعياً أنه إنقضى بالوفاء أو الإبراء أو غير ذلك من أسباب الإقضاء¹، وفي هذه الحالة يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية أيام².

وبما أن الأمر يتعلق بمنازعة من جهة، ودفعاً لأي مناورة من المعارض لإطالة أمد التوزيع، فقد حصن المشرع موقف الطرف المعارض³ بجواز الطعن بالاستئناف في الأمر الصادر عن الاعتراض خلال عشرة أيام من تاريخ صدوره، شريطة أن يزيد المبلغ المتنازع عليه على مائتي ألف دينار جزائري⁴، حيث يرفع هذا الاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي الذي يفصل فيه في أقرب الآجال، الذي لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام، وليس له أثر موقف ولا يمنع رئيس المحكمة من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين⁵.

(1) عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 718.

(2) أنظر الفقرة الأولى من المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 357.

(4) أنظر الفقرة الثانية من المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) أنظر الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة من المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الخاتمة:

يعتبر موضوع الحجز التنفيذي على العقار من أهم موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأكثرها تعقيدا، ويصد دراسة هذا الموضوع الحيوي من كل جوانبه قسمنا المحاضرات إلى ست محاور أساسية، كان لكل منها أهميته بالنسبة للحجز التنفيذي على العقار حيث قمنا بتحليل نصوص القانونية. فبدأنا بالقواعد الأساسية للتنفيذ أين خالصنا فيها إلى أن التنفيذ يأتي على نوعان عيني وتنفيذ بطريق التعويض وعرفنا كل أطراف الحجز التنفيذي الذي لا يقتصر على الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والمحضر القضائي باعتباره القائم على إجراءات الحجز التنفيذي، بل قد يكون طرفا في التنفيذ الغير والسلطة العامة، وتطرقنا لمحل الحجز التنفيذي وشروطه، وأنه لا يتم إلا بسند تنفيذي إلا في حالات استثنائها القانون بنص، كما عرفنا أن الحجز التنفيذي على العقار يتم بعد القيام بمقدمات التنفيذ. وتوصلنا إلى أنه يمكن الحجز تحفظيا على العقار شريطة قيده في المحافظة العقارية بعد خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره، بعدما تعرضنا لتعريفه وخصائصه والفرق بينه وبين الحجز التنفيذي، وكيفية المطالبة به وتثبيته أو رفعه، وتوصلنا إلى أن الهدف من ورائه هو منع المدين من التصرف في أمواله.

فضلا عن ذلك عرجنا على إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، وعرفنا أنه يمثل آخر طريقة من طرق التنفيذ الجبري يلجأ إليها الدائن الحاجز، وهو وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها في المزاد العلني، حيث يتم باستصدار أمر الحجز ثم تبليغه رسميا للمحجوز عليه فقيده في المحافظة العقارية، حيث ترتب مرحلة القيد عدة آثار تؤدي في مجملها إلى الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله ومنعه من التصرف فيه.

وتناولنا النصوص المنظمة لإجراءات بيع العقار المحجوز في المزاد العلني، حيث يتم بيعه وفق ثلاث مراحل، مرحلة إعداد العقار للبيع والتي تتخللها إعداد قائمة شروط البيع التي تتضمن الثمن الأساسي للبيع المحدد من طرف الخبير ومرحلة الاعتراضات والتي يتم فيها الفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع في جلسة تسمى جلسة الاعتراضات ومرحلة جلسة البيع في المزاد العلني والتي تنتهي بحكم رسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، ويعد هذا الحكم سندا تنفيذيا وسندا للملكية.

وزد على ذلك تناولنا مسألة الحجز على العقارات غير المشهورة وكذا البيوع العقارية الخاصة، ومن خلال استقراء النصوص المنظمة لمسألة الحجز على العقارات غير المشهورة رأينا أنه يمكن الحجز عليها في حالتين وهما العقارات التي لها مقرر إداري والعقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ، حيث

يقيد الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار خلافاً للقيود بالنسبة للدائنين الذين لهم سندات تنفيذية، حيث يتم بالمحافظة العقارية المختصة والسبب في ذلك غياب الشهر السابق للعقارات غير المشهورة، كما ويرفق بقائمة شروط البيع مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز بدلاً عن عقد الملكية؛ وبخصوص البيع العقارية الخاصة فتشمل البيوع العقارية للمفقود وناقض الأهلية والمفلس، والبيوع العقارية المملوكة على الشيوخ، وبيع العقارات المنتقلة بتأمين عيني، إذ تثير هذه البيوع عدة إشكالات وضع لها المشرع حلولاً.

وفي الأخير عرفنا أنه قد يعترض إجراءات التنفيذ طوارئ تعيق السير العادي لها، مما يحول دون استعادة المستفيد من السند لحقوقه وهي الغاية المرجوة من التنفيذ، فقد يثار إشكال في التنفيذ بسبب عدم استيفاء أحد إجراءات التنفيذ لشروطه، أو قد يتدخل الغير في التنفيذ وذلك برفع دعوى استحقاق العقار لأنه يحوز على سند ملكية، أو قد يتدخل رئيس المحكمة من أجل إعداد قائمة مؤقتة لتوزيع حصيلة الدين بسبب عدم كفاية المبالغ المالية لسداد الديون و تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز بتعدد الجهات القضائية.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

- قانون رقم 11/84، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984.
- قانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، منشور في الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.
- قانون 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.
- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966.
- الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري معدل ومتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 01، مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.
- مرسوم رئاسي رقم 442/20، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

ثانيا: قائمة المراجع

الكتب

- بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر 2009.
- بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (دون دار النشر)، (دون بلد النشر)، 2006.
- حمدي باشا، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر 2012.

- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر 2006.
- عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية 2002.
- عبد الرزاق السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون تاريخ.
- العربي الشحط عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر 2007.
- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004.
- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر 2008
- نبيل صقر، الوسيط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر.

الرسائل والمذكرات

- حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009/2008.
- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، جامعة الجزائر، 2008/2007.

المقالات والأبحاث

- خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمة، خصوصية الحجز على العقار غير المشهر وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد الأول، العدد الأول، 2015.
- داودي إبراهيم، لزرقي بن عودة، الحجز التحفظي على العقارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد الثالث، العدد الأول، جانفي 2015.

- سمية بوغنيم، لحرش أيوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي، الأغواط ، 2020.

- شيخ نسيم، أحكام الحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، المجلد الخامس، العدد الأول، سبتمبر

مواقع الأترنت:

- أقصاصي عبد القادر، النظام القانوني للحجز التحفظي، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 192، بحث منشور على الموقع: <https://dspace.univ-adrar.edu.dz>

- الحجز التنفيذي على العقار والبيع العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور في الموقع: www.startimes.com تاريخ الإطلاع: 2020/12/24.

- حمة مرامرية، البيع القضائي للعقار المحجوز في القانون الجزائري، بحث منشور في الموقع: www.almerja.com تاريخ الإطلاع: " 2020/12/24".
تاريخ الإطلاع: " 2020/02/04".

الفهرس

- مقدمة: ----- 1 -
- المحور الأول القواعد الأساسية للتنفيذ ----- 2 -
- أولاً: أنواع التنفيذ ----- 2 -
- ثانياً: أركان التنفيذ ----- 4 -
- ثالثاً: مقدمات التنفيذ ----- 12 -
- المحور الثاني الحجز التحفظي ----- 13 -
- أولاً: الأحكام العامة للحجز التحفظي ----- 14 -
- ثانياً: إجراءات الحجز التحفظي ----- 17 -
- ثالثاً: الحجز التحفظي على العقار ----- 20 -
- المحور الثالث إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات ----- 21 -
- أولاً: استصدار أمر بالحجز ----- 21 -
- ثانياً: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري ----- 23 -
- ثالثاً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ----- 24 -
- رابعاً: آثار قيد الحجز بالمحافظة العقارية ----- 25 -
- المحور الرابع إجراءات بيع العقار المحجوز في المزاد العلني ----- 29 -
- أولاً: مرحلة إعداد العقار للبيع ----- 29 -
- ثانياً: مرحلة الإعتراضات ----- 32 -
- ثالثاً: مرحلة جلسة البيع بالمزاد العلني ----- 34 -
- المحور الخامس الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة والبيع العقارية الخاصة ----- 40 -
- أولاً: الحجز على العقارات غير المشهورة ----- 40 -
- ثانياً: البيع العقارية الخاصة ----- 44 -
- المحور السادس طوارئ الحجز التنفيذي على العقار ----- 48 -
- أولاً: إشكالات التنفيذ ----- 48 -
- ثانياً: طلب استحقاق العقار المحجوز ----- 50 -
- ثالثاً: توزيع حصيلة التنفيذ ----- 52 -
- الخاتمة: ----- 57 -
- قائمة المصادر والمراجع ----- 59 -
- الفهرس ----- 62 -