

# الفصل الأول: الحجز تنفيذيا على العقار

إن الحجز التنفيذي على العقار هو طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء وتباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين<sup>1</sup>، ويمثل هذا الحجز آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استنفاء دينه، ويعتبر هذا الحجز أيضا استثنائيا لا يجوز إجراؤه إلا في حالة عدم وجود أموال منقولة للمدين، باستثناء أصحاب التأمينات العينية و الذين يحوزون سند تنفيذي على العقار فيجوز لهؤلاء أن ينفذوا مباشرة على هذا العقار عملا بأحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و لذلك فالحجز يخول وضع العقار المملوك للمدين تحت يد القضاء سواء كان هذا العقار تحت يد المدين أو تحت يد الغير بإتباع مجموعة من التدابير و الإجراءات التي تبدأ باستصدار أمر الحجز و تبليغه ثم قيده لدى المحافظة العقارية، وهو ما سنتناوله في المبحث الأول تحت عنوان وضع العقار تحت يد القضاء والذي يطرح عدة إشكالات نوضحها في حينها، ليلي هذا التدبير إمكانية الغير اللجوء إلى نفس الجهة القضائية للمطالبة بملكية العقار المحجوز وبطلان إجراءات التنفيذ لكن بشروط معينه وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني من هذا الفصل تحت عنوان منازعات الحجز العقاري.

<sup>1</sup> - خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبري. الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994، ص. 422.

# المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

إن التنفيذ في أصله اختياريًا يتم بإرادة المدين، واستثناءً يكون جبريًا، وللوصول إلى التنفيذ الجبري يجب على طالب التنفيذ الحصول على سند تنفيذي أولاً بالإضافة إلى تكليف المدين بالوفاء به اختياريًا وذلك بمنحه مهلة 15 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، وفي حال عدم التزامه وتنفيذ ما هو في ذمته خلال هذه المدة يتم الانتقال إلى التنفيذ على أمواله المنقولة ليأتي في الأخير التنفيذ على عقاراته، والفترة بين تكليف المدين بالوفاء إلى حين استصدار أمر الحجز تصل تقريباً لمدة شهر، الأمر الذي يجعلنا نلاحظ في المجال العملي أن المدين بمجرد تكليفه بالوفاء بالسند التنفيذي يقوم ببيع عقاراته خوفاً من التنفيذ عليها وبذلك يحرم الدائن من فرصه استيفاء دينه، وهو ما لم ينتبه له المشرع الجزائري ولم يتصدى له بموجب قواعد قانونية إجرائية تمنع المدين من هذا التصرف، وفي رأينا كان من الأجدر بالمشرع انشاء ما يسمى بأمر الحجز على البطاقة العقارية قبل تكليف المدين بالوفاء بالسند التنفيذي، وذلك بأن يأمر المحافظ العقاري بحجز البطاقة وعدم إجراء أي شهر يخص هذه البطاقة إلى حين صدور أمر مخالف، وكاقتراح ثانٍ تطبيق ما يسمى في قواعد القانون التجاري بفترة الريبة والتي نقصد بها جعل فترة زمنية معينة تكون سابقة لاستصدار أمر الحجز العقاري خلالها تعد تصرفات المدين على عقاره غير نافذة، وهناك اقتراح آخر أسهل على المشرع من الأول والثاني وهو أن يقبل رؤساء المحاكم إصدار أمر حجز تحفظي على عقارات المدين حتى مع وجود سند تنفيذي، كون بعض القضاة يرفضون إصدار هذا النوع من الأوامر في حال وجود سند تنفيذي<sup>1</sup>

والحجز هو كف يد صاحب المال عنه ووضعه تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمنه<sup>2</sup> لذلك وحتى يتسنى للدائن استيفاء حقه من المدين يجب أن يقوم بإجراءات أولية لوضع العقار تحت يد القضاء- وهذا دائماً في مرحلة التنفيذ

<sup>1</sup> -مقابلة بتاريخ 15 أبريل 2015 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي لدى مجلس قضاء الوادي.

<sup>2</sup> -حسنيين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون-الجزائر، 2001، ص.82.

الجبري وعند عدم وجود الأموال المنقولة أو عدم كفايتها-تتمثل في استصدار أمر الحجز العقاري، وهو ما سنتناوله في المطلب الأول، وقيده هذا الأمر في المحافظة العقارية الذي نعالجه في مطلب ثان.

## المطلب الأول: استصدار أمر الحجز العقاري

إن مقدمات التنفيذ في النظام الإجرائي الجزائري تتمثل في تبليغ السند التنفيذي للمدين، وتكليفه بالوفاء به وإمهاله مدة 15 يوم من يوم التكليف بالوفاء وذلك كفرصة للتنفيذ اختياريا، لتبدأ بعد ذلك عملية البحث عن منقولاته والتنفيذ عليها وهذا في حال ما إذا كان الدائن عاديا، وعند عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها يتم الانتقال للعقارات، أما إذا كان الدائن ممتازا كأن يكون صاحب حق رهن رسمي فعكس الأول له اتباع إجراءات التنفيذ الجبري على العقار مباشرة دون المرور بالتنفيذ على منقولات مدينه أو لا.

وفي لبنان من الجائز أن يتم الحجز العقاري بمقتضى حكم مشمول بالنفاذ المعجل، ومن الجائز أيضا بيع العقار ولو لم يصبح الحكم نهائيا، بينما في مصر يجوز حجز العقار بمقتضى حكم مشمول بالنفاذ المعجل، وإنما لا يجري بيع العقار إلا بعد أن يصبح الحكم نهائيا، وبذا يعتبر الحجز العقاري في مصر بمقتضى حكم مشمول بالنفاذ المعجل بمثابة حجز احتياطي لا يصبح تنفيذي إلا بعد صدور الحكم نهائيا<sup>1</sup> وهو الأمر الذي لم يفصل فيه المشرع الجزائري واكتفى بالاعتراف بالأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل كسندات تنفيذية دون تحديد ما إذا كان يتم بموجبها بيع العقار المحجوز أو الانتظار إلى أن يصبح هذا الحكم نهائيا، وغموض هذه النقطة يؤدي حتما إلى تضارب تطبيقاتها في المجال العملي سواء بالنسبة للقضاء أو المحضرين القضائيين.

وإن مجال الحجز العقاري أو الحجز التنفيذي على العقار يشمل في الأصل ملكيته الكاملة، أي الرقبة والمنفعة، ولا يوجد ما يمنع من الحجز على الحصة الشائعة، ولا يجوز الحجز على حق الاستعمال أو حق السكنى أو حقوق الارتفاق أو الحقوق

<sup>1</sup> - أبو الوفاء أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الطبعة الثالثة، بدون تاريخ نشر، ص. 384.

العينية التبعية كالرهن والامتياز وحدها دون حق الرقبة، ويجوز الحجز على العقارات بالطبيعة، وكذلك العقارات بالتخصيص، والمنقول المعتبر عقارا بالتخصيص لا يجوز حجزه منفردا عن العقار الذي خصص المنقول لخدمته، والقول نفسه ينطبق على ثمار العقار<sup>1</sup>

وضمانا لحق الملكية العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي، فإن المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة قد وضع شروط خاصة للتنفيذ على العقار تتمثل في:

أولا- وجود ملف تنفيذ كامل: وهو ما نصت عليه المواد 722، 723، 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يمكن أن نفهم منها أن إجراءات الحجز تبدأ أولا بتقديم الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي طلب الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية للمدين، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وقد تضمنت المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقراتها (1,2,3) البيانات التي يجب أن يتضمنها الطلب على الخصوص و هي:

1- اسم و لقب الدائن وموطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحقوق العينة العقارية.

2- اسم و لقب المدين و موطنه .

3- وصف العقار المطلوب حجزه مع بيان موقعه و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، و في حالة تعذر على الدائن معرفة هذه البيانات فيجوز له استصدار أمر على عريضة غير قابل لأي طعن بموجبه يقوم المحضر القضائي بالدخول إلى العقار والحصول عليها، وهو نفس الحكم الذي نصت عليه المادة 401 من قانون المرافعات المصري<sup>2</sup>، غير أن القانون لم يحدد جزاء تخلف أحد هذه البيانات المذكورة أعلاه، وفي الحقيقة فإن أغلب القضاة رؤساء المحاكم يرفضون الطلبات بمجرد تخلف أحد البيانات، رغم أنه كما اسلفنا القانون لم

<sup>1</sup> -هندي أحمد، أصول التنفيذ الجبري. دار الجامعة الجديدة-الإسكندرية، 2007، ص.427.

<sup>2</sup> -أحلام ربحاني، "الحجز العقاري التنفيذي"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، المدرسة العليا للقضاء، 2009-2010، ص.7.

يرتب أي جزء<sup>1</sup>، و يجب أن يكون بيد الدائن الحاجز مجموعة من الوثائق يقوم بإرفاقها لطلب الحجز، أشارت إليها المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هي:

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء.
  - 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي .
  - 3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
  - 4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار، وهذه الوثيقة تثير اشكالا كبيرا من جهة رؤساء المحاكم يرفضون الحجز بناء على شهادة ترقيم مؤقت أو حتى ترقيم نهائي، ويعترفون فقط بالدفتر العقاري كسند ملكية، ومن جهة أخرى فالمحافظ العقاري يرفض إعطاء الدائن أو المحضر القضائي حتى نسخة من هذا الدفتر العقاري كون المعني فقط من له الحق في الحصول عليه، وهو ما لم يتنبه له المشرع الجزائي، وكحل لهذا الاشكال في المجال العملي ارتأينا نحن ورؤساء المحاكم بخلق وثيقة تسمى شهادة إدارية كحل ترقيعي لما أتى به المشرع، وتكون في هذه الشهادة جميع معلومات العقار ليتم إرفاقها في الملف التنفيذي<sup>2</sup>
  - 5- شهادة عقارية تثبت التصرفات الواردة على العقار المراد حجزه.
- و يترتب على عدم إرفاق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز، إلا أنه يمكن تجديده باستكمال الوثائق المطلوبة، و بعد تأكد رئيس المحكمة المختص من استقاء الطلب للشروط المذكورة، يصدر أمرا على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب، يتضمن الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري للمدين، و يجب أن يتضمن هذا الأمر، فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

<sup>1</sup> - بلقسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري، بدون تاريخ نشر، ص.12.

<sup>2</sup> - مقابلة بتاريخ 22-06-2015 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي بمجلس قضاء الوادي.

1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه ، و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب استفاؤه.

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بالوفاء.

3- تعيين العقار و/أو الحقوق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و إذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات و في حال تخلف أحد البيانات الثلاثة السابقة، فإن الأمر يكون قابلا للإبطال، و بهذا للمدين التمسك بهذا الإبطال.

و تجدر الإشارة إلى أنه إذا كان طلب الحجز يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة كان لأي رئيس محكمة مختص بإيقاع الحجز عليها بموجب أمر واحد إلا أن الإشكال يثور في هذه الحالة طالما أن أمر الحجز يجب أن يقيد بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه، فإنه يبدو عمليا من غير الممكن استصدار أمر حجز واحد، لأنه من غير الممكن أن يوقع المحضر القضائي حجز عقاري خارج دائرة اختصاصه و يقيد في محافظة عقارية خارج دائرة اختصاصه، و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على استصدار عدة أوامر بالحجز حسب عدد المكاتب التي يقيد بها أمر الحجز، غير أنه بالرجوع للمادة 99 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على تمديد الآجال في حالة إجراء القيد في مكاتبين أو أكثر<sup>1</sup>.

وكملاحظة نقول أن المشرع الجزائري أجاز التنفيذ الجبري على العقار سواء كان بيد المدين أو بيد الحائز أو الكفيل العيني وهو ما تطرقت له المادة 721 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> -زروقي ليلى، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 02، 1997، ص.64.

ونقصد بالحائز كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني عقاري آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن، أما الكفيل العيني فهو من يرهن ماله ضماناً للوفاء بدين غيره<sup>1</sup>.

ثانياً- عدم كفاية المنقولات: وهو ما نصت عليه المادة 721 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز للدائن الحاجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها"<sup>2</sup> وهذا الشرط يخص فقط الدائن العادي دون الدائن الممتاز، "وعليه قانوناً فلا يمكن مباشرة الحجز العقاري ما لم تتم إجراءات التنفيذ بالحجز على المنقولات ويكون هذا الشرط جوهرية، وفي حالة عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات يمكن بالتالي الذهاب إلى الحجز العقاري"<sup>3</sup>.

ونظراً لتأخر عملية المسح العام التي صدر في شأنها الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 من جهة، ولكون مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة مثل توزيع أراضي في المناطق الصناعية، وتوزيع أراضٍ للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية، إلى درجة أن الأملاك العقارية التي تفتقر لسندات ملكية مشهورة أصبحت تشكل أكبر وعاء عقاري مقارنة بالأملاك العقارية المشهورة هذا من جهة أخرى كل ذلك أجاز لأجله المشرع الجزائري الحجز على العقارات الغير المشهورة<sup>4</sup> وذلك في حالة توفر سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني أو مقرر إداري وهو ما جاء به نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنه يجدر التأكيد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 10-01-1971، وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية

<sup>1</sup> -مروك مصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية دار هومة-الجزائر، 2005، ص.ص. 210، 212.

<sup>2</sup> - الدولة الجزائرية، السلطة التشريعية، قانون رقم 08-09-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ 23 أبريل 2008، ص.ص. 64.

<sup>3</sup> -بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، بدون تاريخ نشر، ص.ص. 61.

<sup>4</sup> -بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ، منشورات بغدادية، طبعة أولى، الجزائر، 2009، ص.ص. 224، 225.

العقارية تحت طائلة بطلان التصرف، وعليه لا يمكن أن نتصور أن المشرع وعند  
نصه على إمكان الحجز على العقار غير المشهر، إذا كان له عقد عرفي ثابت  
التاريخ، قد تراجع عن مبدأ الرسمية، لأن هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام  
الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة والباهضة التكاليف، وقد  
اعترف المرسوم 63-76 بالقيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 01-  
1971 وإعفائه من شرط الشهر المسبق من خلال نص المادة 89 المعدلة  
بموجب المرسوم 93-1123

وللإشارة فقط أن إجراءات حجز العقارات الغير المشهورة تتم بنفس إجراءات حجز  
العقارات المشهورة الموضحة آنفا ووفقا لنص المادتين 722 و 723 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية، على أن يرفق بطلب الحجز بدلا من مستخرج من سند  
ملكية المدين للعقار مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد  
حجزه، وهو ما يفهم من نص المادة 766 من ذات القانون السالف الذكر، على أنه  
يمكن انتقاد المشرع في أنه كان له بدلا من تخصيص مواد معينة تتعلق بالعقارات  
الغير المشهورة، إدماجها في المواد التي تتكلم عن حجز العقارات المشهورة، وذلك بأن  
يخصص لها فقرة في كل مرحلة من مراحل الحجز، كون الاختلاف طفيف جدا.

ويجدر التأكيد أنه وعلى عكس العقار المشهر، فإنه يصعب على الدائن الحصول  
على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ، فالبطاقة العينية للعقار المشهر  
الموجودة على مستوى الحفظ العقاري تسهل عملية الحصول كشف عقاري للعقار  
المراد توقيع الحجز عليه وكذا كافة المعلومات المتعلقة به، ويمكن الإشارة في هذا  
الصدد أنه بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل  
والطابع، فإنه على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء  
معلومات للجمهور، فإن قانون التسجيل رقم 76-105 نص صراحة على منع مفتش  
التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلات، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي  
حقوقهم، لكنه أكد على إمكانية الحصول على المستخرج، إذا كان طالبه من الغير إذا

<sup>1</sup> -لوصيف نجا، الحجز على العقارات الغير مشهورة. محاضرة أقيمت بملقى قسنطينة 5 ديسمبر 2009، ص. 20.

استطاع استصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك، وفي هذه الحالة تسلمه مصلحة التسجيل نسخة عن هذا المستخرج بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، وهو ما أشارت له المادة 183 من قانون التسجيل<sup>1</sup>

ويمكننا هنا وبالوصول إلى هذه النقطة أن نناقش شهادة الحيازة وإمكانية حجز عقار تابع للمدين بموجب شهادة حيازة، وهو ما لم يناقشه المشرع الجزائري، ونجد بعض رؤساء المحاكم يصدرن أوامر بحجز تنفيذي على عقارات لها شهادات حيازة على اعتبار أنها مقرر إداري، ليتم الاكتشاف عند التنفيذ عدم إمكان حجز هذه العقارات إلى حين مرور عملية المسح على هذا النوع من العقارات، واكتمال عملية الترقيم، ليتحمل الدائن متاعب الوقت الطويل من تاريخ إصدار أمر الحجز إلى حين تنفيذه، لأن ملفات تنفيذها تبقى حبيسة ادراج المحضر القضائي إلى غاية استخراج دفتر عقاريه، وكان على المشرع الفصل في هذا الإشكال وتوضيحه، لا أن يترك رجال القانون مختلفين في إصدار أو عدم إصدار هذا النوع من الأوامر.

و تجدر الإشارة إلى أنه إذا كان طلب الحجز يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة كان لأي رئيس محكمة مختص بإيقاع الحجز عليها بموجب أمر واحد إلا أن الإشكال يثور في هذه الحالة طالما أن أمر الحجز يجب أن يقيد بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه، فإنه يبدو عملياً من غير الممكن استصدار أمر حجز واحد، لأنه من غير الممكن أن يوقع المحضر القضائي حجز عقاري خارج دائرة اختصاصه ولا قيده في محافظة عقارية غير مختصة إقليمياً والملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على استصدار عدة أوامر بالحجز حسب عدد المكاتب التي يقيد بها أمر الحجز، غير أنه بالرجوع للمادة 99 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على تمديد الأجل في حالة إجراء القيد في مكاتبين أو أكثر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -لوصيف نجاة، نفس المرجع، ص، ص. 21، 22.

<sup>2</sup> -زروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 64.

ونصت المادة 727 فقرة 01 أنه "إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائزا لقوة الشيء المقضي به، بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ"

ويقصد المشرع بعبارة (تسجيله مع الدائنين الحاجزين) أي تدوينه مع الحاجزين ضمن قائمة شروط البيع وترتيبه معهم.

ونقول أن المشرع الجزائري أصاب عندما فرق في حال تعدد الدائنين بين ما إذا تقدم الدائن الثاني قبل قيد أمر الحجز، وحالة بعد قيده، كونه أخذ بفكرة عدم جواز الحجز على الحاجز، فقيد أمر الحجز الأول يمنع على أي دائن آخر قيد أمر حجزه على ذات العقار، وإنما عليه إن أراد تحصيل دينه أن يدخل ضمن إجراءات التنفيذ الأولى<sup>1</sup>

وعلى غرار الإجراءات السابقة فإن الحجز العقاري يوقع بموجب تبليغ رسمي لأمر الحجز العقاري وفقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المحضر القضائي يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز<sup>2</sup>

لتضيف ذات المادة أنه إذا كان العقار مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير، وأيضا ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار جبرا عنه.

وفي الواقع العملي وعند تطبيق هذه المادة نجد أن التبليغ الرسمي ليس ضروري ولا يعمل به في كثير من الأحيان، كون المشرع الجزائري لم يقرنه بجزاء تخلفه من جهة، ولعله من جهة أخرى أصاب كون المدين فور علمه بصدور أمر الحجز وقبل قيده يتصرف في هذا العقار

<sup>1</sup> -مقابلة بتاريخ 22 جوان 2015 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي بمجلس قضاء الوادي.

<sup>2</sup> -بوضياف عبد الرزاق، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08-09. دار الهدى، طبعة 2012، عين مليلة- الجزائر، بدون تاريخ نشر، ص.92.

وأما عن إنذار المدين فعلياً لا يكون في ورقة مستقلة وإنما يكون في نفس محضر التبليغ ذاته، وكما أسلفت فإن محضر التبليغ كما قرره المشرع في المادة 725 لا يلزم المحضر القضائي القيام به.

وكان على المشرع الجزائري أن يجعل التبليغ الرسمي وإجراء إنذار المدين بعد إجراء القيد، مع إقران عملية عدم التبليغ بجزء، وذلك حفاظاً من جهة على حقوق الدائن، لمنع المدين من التصرف في العقار بمجرد علمه بالحجز، وحفاظاً على حقوق المدين، وذلك ليعلم بالتغيير الذي وقع في وضعية عقاره، وليمنح فرصة فعلية مهلتها شهر لتسديد ديونه، كون عدم تبليغه كما يحصل في الواقع العملي يهدر حقوقه في ذلك<sup>1</sup>

ونلاحظ أن قراءتنا للمادة كدروس للقانون لم تكن تثير لنا أي اشكال، أما قراءتنا للمادة أعلاه بعد استطلاع رأي مطبقي القانون قد اختلفت كثير الاختلاف، كون قراءتهم تثير بالفعل دارس القانون وواضعه، لذلك كان على المشرع الجزائري قبل وضع إجراءات التنفيذ على العقار استشارة أهل العلم ومطبقيه، من محضرين قضائيين، وقضاة، ومحافظين عقاريين.

وفي حال تم انذار المدين وإعطائه مهلة شهر لتسديد دينه، وعند تسديد لهذا الأخير فعلاً، يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر تخصيص، وهنا يجب على المدين رفع دعوى استعجالية لاستصدار أمر برفع الحجز العقاري على عقاره، ليتم بعد ذلك شطب قيد أمر الحجز العقاري الذي تم أول مره<sup>2</sup>، إلا أنه في رأيي يجب أن يتم رفع الحجز بنفس الطريقة التي تم بها إصداره، أي بموجب أمر على عريضة بناء على قاعدة توازي الأشكال.

وإذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكاً للحائز فإن إجراءات الحجز تنحصر في إعلان أمر الحجز إلى المدين وتسجيله كما لو كان ينفذ على عقار المدين، وبلي ذلك إنذار الحائز

<sup>1</sup> -مقابلة بتاريخ 22-06-2015 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي بمجلس قضاء الوادي.  
<sup>2</sup> -مقابلة بتاريخ 25-06-2015 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي لدى مجلس قضاء الوادي.

بأن يدفع الدين أو يخلي العقار الذي يحوزه وإلا يجرى التنفيذ في مواجهته، ولكي ينتج التنبيه أثره اتجاه الحائز يجب أن يكون مصحوبا بتبليغ أمر الحجز في وقت واحد .

وشكل الإنذار الموجه إلى الحائز يتخذ شكل الإنذار الموجه إلى المدين مع نفس البيانات، إلا أنه يختلف عنه في أنّ الإنذار الموجه له يكون المطلوب فيه الخيار بين تسديد الدين أو أن يتخلى عن العقار، أو أن يقبل أن تتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، فإذا اختار الحائز تخليه العقار، فإنها تتم بتقرير يقدمه الحائز إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ و يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية و يجب أن يبلغ الدائن بهذه التخلية خلال خمسة ( 5 ) أيام من تاريخ تقديم التقرير بها، وإذا حصلت التخلية عن العقار من الحائز تجرى إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل، وإذا لم يقم الحائز بدفع مبلغ الدين ولم يتخذ عن العقار يواجه إجراءات التنفيذ، فيسجل أمر الحجز على العقار باسمه في المحافظة العقارية والكائن بدائرة اختصاصها العقار، أما فيما يتعلق بميعاد الإنذار فلم ينص القانون على ميعاد معين يحصل خلاله إنذار الحائز، ومن الممكن أن يتم تبليغ الأمر و الإنذار بورقة واحدة تبلغ إلى المدين وبعد ذلك إلى الحائز.

والكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان للوفاء بدين في ذمة شخص آخر، ويتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون مسؤولا عنه مسؤولية شخصية، وهو إن تشابه مع الحائز في أنت فله المسؤولية الشخصية إلا أنه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز يك ون مملوكا للمدين وانتقل منه إليه بل أن العقار هنا هو ملكه وضعه رهنا كضمان لدين على غيره، وتتم إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه و كل ما يتطلب بالنسبة للمدين الأصلي هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بإعلانه السند التنفيذي وتكليفه بالوفاء، و يجوز للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع وطبقا للأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية، وبذلك يكون المشرع بنصه على هذه الإجراءات قد حمى الغير

الذي يتعامل على العقار المملوك للكفيل العيني لأنه لو تم التسجيل باسم المدين لما استطاع الغير أن يعلم بالحجز.

## المطلب الثاني: قيد أمر الحجز العقاري

وقد نصت المادة 725 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيد أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد"

ويقول الأستاذ عبد الرزاق بوضياف "أنه خلال الشهر الواحد الذي يعطى للمدين من تاريخ التبليغ الرسمي، يقوم المحضر القضائي بتسجيل الحجز لدى مصالح المحافظة العقارية"

وهناك رأي آخر يقول ليس لاستصدار الأمر بالحجز أو تبليغه للمحجوز عليه أي أثر ما لم يتم شهره بالمحافظة العقارية ، وهذا بعد اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل<sup>1</sup>

وكان على المشرع الجزائري وتقاديا لتضارب فهم المادة أعلاه أن يرجع أجل تنفيذ أمر الحجز -كونه أمر على عريضة - إلى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 310 وما يليها من ذات القانون الإجرائي المذكور أعلاه، والتي تنص على أن كل أمر على عريضة لم ينفذ خلال 3 أشهر من تاريخ صدوره يسقط ولا يرتب أي أثر، كون اتجاه المشرع إلى ما ذهب إليه قد أخلط كل الأوراق، كونه من جهة لم يجعل تبليغ أمر الحجز إلزاميا، ومن جهة أخرى يجعل اليوم الموالي للتبليغ كحد أقصى.

كما فرضت المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع، وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر

<sup>1</sup> -الوافي فيصل،سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/06. دار الخلدونية، القبة- الجزائر، بدون تاريخ نشر، ص.102.

القضائي، أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه 08 أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.

ويجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

ويجب على المحافظ العقاري عند قيد الحجز، ذكر تاريخ وساعة إيداعه، لما يترتب عنها من آثار كما سيأتي شرحه، ويؤشر بهامشه وبترتيب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه، والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز، ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل على العقار الجاري عليه الحجز، فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء، فيأخذ حيطته<sup>1</sup>

وعملية قيد المحافظ العقاري لأمر الحجز تثير اشكاليين في الواقع العملي هما:

- أنه عند قيد أمر الحجز يجب على المحضر القضائي أو الدائن دفع رسم قدره 1.000 دج، والذي يجب أن يكون دفعها في الفترة الصباحية من اليوم، أي من الساعة الثامنة إلى الساعة الثانية عشرة زوالاً، الأمر الذي يعتبر اشكالا هو صدور أمر الحجز بعد ذلك الوقت، فلا يستطيع المحضر قيده كون الرسم يجب دفعه صباحاً، لنصطدم بإمكانية تصرف المدين في العقار في الفترة المسائية.

- أما المسألة الثانية فتتعلق بالشهادة العقارية، فإنه وبموجب تعليمة من السلطة الوصية على المحافظة العقارية، هذه الأخيرة ألزمت المحافظ العقاري بعد عملية القيد بإعطاء وثيقة تسمى بيان معلومات بدلا من البطاقة العقارية التي كانت تسلم على أساس أنها شهادة عقارية، والذي كان على المشرع الجزائري بموجب مرسوم

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ. دار هومة، الجزائر، بدون تاريخ نشر، ص، ص. 286، 287.

تحديد الشهادة العقارية وبيان شكلها،تفاديا لإعطاء المحضر بدلا عنها البطاقة العقارية أو بيان المعلومات<sup>1</sup>

أما فيما يخص العقارات الغير المشهورة فعوض أن يقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية،فإن المشرع وتسهيلا لعملية الحجز،استحدث بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار،سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية يصبح العقار تحت يد القضاء ويترتب عن ذلك عدة آثار نذكر منها:

#### 1-تقييد حق المدين في التأجير والاستغلال:

إذا كان العقار مؤجرا يعتبر التبليغ الموجه إلى المستأجر بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير وذلك بالنسبة لبذل الإيجار فقط.

أما إذا لم يكن مؤجرا فيستمر المحجوز عليه حائزا له ولكن بصفته حارسا قضائيا إلى أن يتم البيع.

حيث أنه بمجرد تسجيل التنبيه بنزع الملكية يعتبر العقار محجوزا،ويعتبر المدين حارسا عليه إلى أن يتم البيع،كما أن الثمار والإيرادات التي ينتجها العقار من يوم التسجيل إلى يوم بيع العقار بالمزاد تلتحق بالعقار ذاته ويوزع ثمنها كما يوزع ثمن العقار،وإذا كان للمدين حق بيع الثمار،فإن ذلك مشروط بأن يكون ذلك من أعمال الإدارة،وأن يحاسب عنها إذ أنه يعتبر حارسا على العقار يسأل عن ذلك،كأي حارس تعينه المحكمة،فإذا خرج المدين المعتبر قانونا حارس عن مأموري الحارس فإنه يكون قابلا للعزل قضاء.

<sup>1</sup> -مقابلة بتاريخ 23-06-2015 مع الأستاذ حاشي زهير،محضر قضائي لدى مجلس قضاء الوادي.

<sup>2</sup> -لوصيف نجاة،مرجع سابق،ص.22.

أما الإجراءات اللاحقة على التسجيل فتبطل ما لم يأذن بها القضاء، كما يجوز إبطال الإجراءات السابقة بناء على طلب الدائنين أو الراسي عليه المزداد إذا أثبت غش في جانب المدين<sup>1</sup> وهو ما نصت عليه المواد 730 - 731-732 من ذات القانون السالف الذكر.

2- عدم سرعان تصرفات مالك العقار في حق الدائنين والمشتري:

وبالتالي يمنع على المحجوز عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، وهبة، ومقايضة، ووقف، أو حتى ترتيب تأمينات عينية كحقوق الانتفاع و الارتفاق، كما يحضر عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة هذا العقار، وتبعد الراغبين في شرائه، ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية.

ومادام أن البطلان المقرر بحكم نص المادة 735 من القانون المذكور أعلاه، هو بطلان نسبي، لا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر لحمايته، فلا يحق للمشتري مثلا أن يتضرع به، وطبعا هذا المنع يستفيد منه أكثر الدائن العادي، لأنه لا يملك حق التتبع على عقارات مدينه، كما هو الشأن بالنسبة للدائن المرتهن مثلا.

غير أن المادة 735 من ذات القانون استثنت فيه الفقرة 02 منها بائع العقار المحجوز، ومقرض ثمنه، والشريك المقاسم، أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع التي نصت عليها المادة 999 وما يليها من القانون المدني<sup>2</sup>

وأهم إشكالية نصطدم بها في الواقع العملي في ظل هذه النقطة، أنه إذا كان العقار المحجوز عليه في بطاقته العقارية موصوف على أنه أرض بيضاء، لكن عند المعاينة يتم الاكتشاف أن هناك بناء مقام عليه، وطبعاً بدون رخصة بناء، وهو ما لم يتعرض له المشرع الجزائري، الأمر الذي يحتم على المحضر القضائي

<sup>1</sup> -بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة-الجزائر، بدون تاريخ نشر، ص، ص.115، 116.

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص، ص.289، 290.

الاجتهاد، وذلك بتحرير محضر بذلك، والاستمرار في بيع العقار على أساس أن عليه  
بناية والذي يؤثر في ثمنه<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> -مقابلة بتاريخ 25-06-205 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي بمجلس قضاء الوادي.

## المبحث الثاني: منازعات الحجز العقاري

إن التشريعات المقارنة ومن بينها الفرنسية والمصرية، قد تن أولت منازعات الحجز العقاري متمثلة في دعوى الاستحقاق الفرعية منذ الأزل، إلا أن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الدعوى إلى غاية صدور القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعالجها من خلال المواد من 772 إلى غاية 774 من ذات القانون السالف الذكر، أما قبل هذا القانون لم يكن يعالج هذا النوع من الدعاوى، والجدير بالملاحظة أيضا أن المشرع الجزائري قد سمى هذه الدعوى بدعوى الاستحقاق وكفى، فهو بذلك سوى بينها وبين دعوى الاستحقاق العادية (الأصلية)، ولم يراعي في التسمية خصوصية هذه الدعوى، على عكس المشرع المصري الذي يطلق عليها تسمية "دعوى الاستحقاق الفرعية"، ونحن نرى أنها أصح وذلك ليتبين للقارئ الفرق بينها وبين دعوى الاستحقاق العادية.

وسنتناول في هذا المبحث ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية في مطلب أول، وآثارها في مطلب ثان.

## المطلب الأول: ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية

إن دعوى الاستحقاق الفرعية هي المنازعة الموضوعية التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار الذي بدئ التنفيذ عليه، وذلك بعد بدء التنفيذ عليه وقبل تمامه، ويطلب فيها تقرير حقه وبطلان إجراءات التنفيذ<sup>1</sup>

ويقول حمدي باشا عمر أن دعوى الاستحقاق هي المنازعة الموضوعية في التنفيذ التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار الذي بدئ التنفيذ عليه وقبل تمامه، ويطلب فيها تقرير ملكيته على العقار المحجوز كله أو بعضه وبطلان إجراءات الحجز، وتعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، فضلا عن ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في التنفيذ كالأشكالات والاعتراضات عن قائمة شروط البيع. وأن الغاية التشريعية من ابتداء هذه الدعوى، هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين يتمثلان في:

1-مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ.

2-حماية إجراءات التنفيذ، فلا تترك معلقة، ولو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ، إلى حين الفصل فيها.

فدعوى الاستحقاق ليست اعتراضا على إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف البيع فحسب بل هي مطالبة باستعادة حق عيني عقاري.

ومن خلال ما تقدم يتبين أنه يشترط في الدعوى حتى تكون دعوى استحقاق فرعية ما يلي:

1-أن ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل إيقاع البيع: فتعتبر دعوى استحقاق فرعية إذا رفعت بعد تبليغ محضر الحجز والأمر الصادر ولو قبل تسجيله، أما إذا

<sup>1</sup> -ملحجي أحمد، التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون تاريخ نشر، ص.944.

رفعت قبل البدء في التنفيذ أو بعد حكم إيقاع البيع فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية و تسمى " دعوى استحقاق أصلية " ، و هذا المبدأ الذي يأخذ به التشريع الجزائري<sup>1</sup>

فالدعوى لا تعتبر فرعية إلا لأنها ترفع أثناء إجراءات التنفيذ فهي تتفرع منه، ودعوى الاستحقاق الأصلية تقبل ولو بعد حكم إيقاع البيع وذلك لأن هذا الحكم لا ينقل للمشتري أكثر مما للمحجوز عليه، وإنما لا تخضع هذه الدعوى للأحكام الخاصة بدعوى الاستحقاق الفرعية، وإذا رفعت دعوى الاستحقاق على عقارات بدئ في التنفيذ عليها و حكم بإيقاع بيع بعضها دون البعض الآخر فإنها تعتبر دعوى استحقاق أصلية بالنسبة للعقارات التي بيعت وفرعية بالنسبة للعقارات التي لم تبع بعد<sup>2</sup>

2- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، ولكن لا يشترط أن يطلب المدعي ملكية العقار كله، بل يستوي أن يطلب المدعي ملكية كل العقار المحجوز أو ملكية جزء منه مفرزا أو شائعا فيه، ولكن يجب أن تكون الملكية منجزة، ولذلك فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى استحقاق حتى يتحقق هذا الشرط وتطبيقا لهذا الحكم، فإنه ليس للمشتري بموجب عقد بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق إذا شرع دائن البائع في التنفيذ على العقار المباع باعتباره مملوكا للبائع<sup>3</sup>

ونتيجة لذلك فإنه إذا لم يكن المدعي مستندا إلى ملكيته للعقار فليس له أن يرفع دعوى استحقاق فرعية، ولهذا ليس لمن يدعي حقا على العقار غير حق الملكية، كحق الارتفاق أو حق الانتفاع أن يرفع هذه الدعوى، إذ أن طريق التمسك بحق الانتفاع أو الارتفاق هو ابداء الملاحظة على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد لإبداء الملاحظات، فإذا انقضى هذا الميعاد فليس لصاحب هذا الحق أن يرفع دعوى استحقاق فرعية، وذلك لأن البيع الجبري لا يظهر العقار منه، ومن ثم لا مصلحة له في الاعتراض عليه بدعوى استحقاق، وإنما يكون له إذا نازعه المشتري في حقه أن

<sup>1</sup> - كراج أمال، "الحجز العقار"، مذكره لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، المدرسة العليا للقضاء، 2006/2005، ص. 50.

<sup>2</sup> - ملحي أحمد، مرجع سابق، ص. 944، 945.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص. 945.

يرفع دعوى تقرير عادية في مواجهته، ولكن يلاحظ أنه يجوز لصاحب حق الانتفاع أن يرفع دعوى استحقاق إذا كان التنفيذ لا يرد على الملكية وإنما ينصب فقط على حق الانتفاع، فله في هذه الحالة رفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بالحق المنفذ عليه<sup>1</sup>

3- أن يتعلق الطلب فيها باستحقاق العقار الذي يجري التنفيذ عليه و بطلان اجراءات التنفيذ، فإذا رفعت دون طلب إبطال اجراءات الحجز تعتبر دعوى استحقاق أصلية.

يجب أن يختصم فيها المنفذ عليه وجميع الدائنين المنفذين المثبتون بالشهادة العقارية المسلمة من أمين مكتب الرهون حتى يتسنى الاحتجاج عليهم ببطلان الإجراءات، و يترتب على عدم اختصام هؤلاء، عدم اعتبار الدعوى دعوى استحقاق فرعية ما لم يتدخلوا فيها طبقاً للقواعد العامة.

و يغنى عن البيان أن دعوى الاستحقاق الفرعية يجب أن ترفع من الغير الذي لا يعتبر طرفاً في التنفيذ أمام قاضي التنفيذ في القانون المصري باعتبارها منازعة موضوعية في التنفيذ و في أي مرحلة وصلت إليها اجراءات التنفيذ حتى إيقاع البيع فهي لا تنقيد بميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع .

ولا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف اجراءات البيع عكس لما هو عليه في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة إذ يوقف القائم بالتنفيذ البيع بعد الحجز إذا ادعى الغير ملكية المنقولات المحجوز عليها و كان طلب الاسترداد معززا بأدلة كافية، وإنما يطلب من قاضي التنفيذ وقف الإجراءات إذا اشتملت عريضة الدعوى على بيان المستندات المؤيدة لها أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي تسند إليها، و يجب على القاضي الذي ينظر الدعوى أن يقضي في الطلب في أول جلسة لها و إذا حل اليوم المحدد للبيع قبل هذه الجلسة فعليه أن يقضي بالوقف<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - نفس المرجع، نفس الصفحة.

<sup>2</sup> - جبابلية عفاف، "الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، المدرسة العليا للقضاء، 2004-2007، ص. 34.

إلا أن المشرع الجزائري منح رفع هذه الدعوى لشخصين على عكس المشرع المصري يتمثلان في حائز العقار بسند ملكية، والغير الحائز لسند ملكية<sup>1</sup> مع العلم أن المشرع المصري يعتبر حائز العقار طرفا في التنفيذ يمنع من رفع هذه الدعوى.

ترفع دعوى استحقاق العقار الفرعية بموجب عريضة افتتاح الدعوى شأنها شأن باقي الدعاوى القضائية، أي ترفع بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى فهي تخضع للقواعد العامة، و يتم تبليغ الخصوم بهذه الدعوى وفقا للإجراءات التكليف بالحضور حسب ما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>

ويعتقد الأستاذ بداوي عبد العزيز أنه و طبقا لأحكام القواعد العامة أن دعوى الاستحقاق الفرعية مثلها مثل دعوى استحقاق الملكية الأصلية (أي دعوى الملكية العادية) هي دعوى موضوعية و تمس بأصل الحق، لذا يجب رفعها أمام محكمة الموضوع -أي أمام القسم العقاري- للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها إجراءات التنفيذ على العقار محل الدعوى، لأنها دعوى عقارية، وهذا قياسا على دعوى استرداد المنقولات المحجوزة التي ترفع أمام الجهة القضائية لمكان التنفيذ.

وحسب القانون المصري فإن المحكمة المختصة للفصل في دعوى استحقاق العقار الفرعية هي محكمة التنفيذ (أي قاضي التنفيذ) التي تجري أمامها إجراءات التنفيذ على العقار باعتبار أن هذه الدعوى هي من منازعات التنفيذ الموضوعية.

لكن المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية فصل في هذا الاشكال وجعل طلب استحقاق العقار مع طلب بطلان إجراءات الحجز يكون بدعوى استعجالية ترفع من حائز العقار بسند ملكية، أو الغير الحائز لسند ملكية ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه وبحضور المحضر القضائي، وأن يفصل في هذه الدعوى الاستعجالية رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاص التنفيذ على العقار، على أن يكون أجل الفصل أقصاه 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، وهو ما نصت عليه المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> -بوعروج مداني، "احكام الحجز التنفيذي على العقارات"، محاضرة القيت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 01-06-2009، ص.13.

<sup>2</sup> -بداوي عبد العزيز، "الحجز العقاري في القانون الجزائري" ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-2008، ص.90.

والملاحظ أن هذه الدعوى ورغم مساسها بأصل الحق، فقد خرج المشرع الجزائري بتأنيده عن القواعد العامة وجعلها استعجالية، على الرغم من أنها موضوعية في الأصل.

وإذا رفعت دعوى الاستحقاق الفرعية، فإن القاضي لا يحكم بوقف إجراءات البيع إلا إذا أودع المدعي خزانة المحكمة المبلغ الذي يقدر مسبقاً للوفاء بمقابل أتعاب المحاماة والمصاريف اللازمة لإعادة الإجراءات في حالة الحكم برفض الدعوى أو بطلان إجراءاتها، أو اعتبارها كأن لم تكن أو غير ذلك من الأحكام المنهية للخصومة، كما يجب للحكم بالوقف أن تكون العريضة الافتتاحية قد اشتملت على بيان المستندات المؤيدة لها، أو على بيان دقيق لأدلة الملكية، كالعقد المسجل أو وإعلام الورثة وأدلة ملكية المورث، أو الوصية التي انتقلت الملكية بموجبها للمدعي الموصى له، ولما كانت دعوى الاستحقاق هي دعوى ملكية فلا تقبل إلا ممن انتقلت إليه الملكية بموجب سبب من أسباب كسب الملكية كالعقد المسجل الصادر من مالك وغيره من التصرفات الناقلة للملكية، فلا يكفي الاستناد إلى عقد عرفي لاستصدار حكم باستحقاق العقار، ومن أسباب كسب الملكية الحيازة على نحو ما تقدم على أن تتضمن العريضة وقائع الحيازة ببيان تاريخ وضع اليد ومظاهره واستمرارها وهدونها وظهورها واكتمال المدة المكسبة للملكية، دون انتفاء تلك الوقائع، ومتى تحقق القاضي من توافر تلك الشروط، وجب عليه أن يقضي فيها في أول جلسة بوقف إجراءات البيع، وهو حكم وقتي لا يتقيد به عندما يفصل في الشق الموضوعي، فله بالرغم من القضاء بوقف التنفيذ بناءً عن الطلب الوقتي المقدم من المدعي، أن يقضي برفض دعوى الاستحقاق الفرعية، ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الطلب الوقتي سواء برفضه أو بوقف إجراءات البيع، وهو استثناء من القاعدة العامة، وإذا حل اليوم المعين للبيع قبل أن يحكم قاضي التنفيذ بوقف إجراءات البيع، فلرافع الدعوى أن يطلب منه وقف البيع بموجب تقرير يودع لدى أمانة ضبط المحكمة قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاث أيام على الأقل، ويظل البيع موقفاً حتى يقضي نهائياً في دعوى الاستحقاق الفرعية<sup>1</sup>

<sup>1</sup> -طلبة أنور، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز. المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2012، ص، ص. 914، 915.

أما بالرجوع للمشرع الجزائري نجده في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يلزم رافع الدعوى إيداع كفالة، كما فعل المشرع المصري، وإنما ألزمه بذلك في حالة واحدة فقط وهي عند حلول التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق وهو ما نصت عليه المادة 772 فقرة 03 من القانون السالف الذكر.

وفي رأينا كان من الأفضل على المشرع أن يساير في موقفه ما ذهب إليه المشرع المصري في إلزام المدعي بدفع كفالة عند رفع دعوى الاستحقاق الفرعية تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء.

وإذا لم تتناول دعوى الاستحقاق الفرعية إلا جزء من العقارات المحجوزة، فإن الحكم الذي يصدر فيها يجب أن ينحصر في هذا الجزء وحده، سواء فيهما يتعلق بالشق الموضوعي المتعلق ببطلان الإجراءات واستحقاق هذا الجزء، أو فيما يتعلق بالشق الوقتي المتعلق بوقف إجراءات البيع، ومن ثم تستمر الإجراءات بالنسبة للأجراء الأخرى إلا إذا طلب المدعي أو من له مصلحة في إتمام بيع العقار كاملة، إيقاف البيع بالنسبة إلى كل العقارات إذا كان في التجزئة ما يقلل من الثمن وكانت أسباب الاستحقاق لا يرجع معها القضاء لصالح المدعي، وإذا لم يطلب أحد إيقاف البيع بالنسبة إلى كل العقارات مما يوجب الاستمرار في بيع العقارات الأخرى، فإن القاضي يعدل الثمن الأساسي، ودعوى الاستحقاق هي دعوى ملكية، ومن ثم فإنها ترد على عناصر الملكية مجتمعة من استعمال واستغلال وتصرف، سواء وردت على حصة مفرزة أو شائعة، وبالتالي لا ترد على أحد عناصر الملكية، كعنصر الانتفاع إلا إذا كان هذا العنصر هو محل تنفيذ عقاري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص.ص. 915.916.

أما بالرجوع للمشرع الجزائري فنجده قد اكتفى فقط بأنه إذا اقتضت دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى وهو ما تأكده المادة 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويقول الأستاذ المحضر القضائي حاشي زهير أنه كان على المشرع أن لا يتناول دعوى استحقاق، وأن لا يخصص لها مواد قانونية تعالجها كما فعل، و كان على مشرنا فقط إعطاء الغير الحق في وقف إجراءات البيع عن طريق دعوى استعجالية، أما مطالبته بالملكية - العين - فتركها للقضاء العادي ويتبع فيها الغير الإجراءات العادية وذلك كونه يأخذ على هذه الدعوى مايلي:

-أن الدعوى الاستعجالية يجب أن لا تمس بأصل الحق، و توضع بيد المدعي لتقرير إجراء وقتي ولدرء خطر معين فقط، أما المشرع الجزائري فقد جعل دعوى الاستحقاق الفرعية الفاصلة في الملكية ترفع بموجب دعوى استعجالية، وهو ما يعد خلط في الحقيقة، و هو ذات الأمر جعل القضاة يرفضون هذا النوع من الدعاوى لمجرد أنها تمس بأصل الحق.

-وأن معالجة المشرع لهذه الدعوى وبهذه الكيفية، جعل منها أداة فقط لوقف الإجراءات -دعوى كيدية- خاصة مع منح الحائز للعقار المحجوز حق رفعها، هذا الأخير الذي يستعملها في كثير من الأحيان لتعطيل إجراءات البيع.

## المطلب الثاني: آثار دعوى الاستحقاق الفرعية

لا تخرج دعوى الاستحقاق الفرعية عن القواعد العامة المتعلقة بالنظر في منازعات التنفيذ الموضوعية، فينظرها القاضي وفقا للقواعد المتبعة أمام المحاكم، وإثبات الملكية فيها يخضع أيضا للقواعد العامة في الإثبات، فإذا كان العقار محل الدعوى في حيازة المدين المحجوز عليه فالظاهر أنه هو المالك، لذلك يقع على عاتق المدعي رافع دعوى الاستحقاق أن يثبت عكس هذا الظاهر، فيقع عليه عبء إثبات ملكيته للعقار، مع ملاحظة أنه لا يجوز له إثبات الملكية إلا بموجب عقد أو تصرف مسجلا قبل توقيع الحجز، أما إذا كان العقار في حيازة المدعي رافع دعوى

الاستحقاق ففي هذه الحالة يقع على عاتق المدين والدائن الحاجز مباشر الإجراءات  
عبء إثبات ملكية المدين للعقار، ويقتصر نظر القاضي في دعوى الاستحقاق  
الفرعية على البحث في سند الملكية وبطلان الحجز لهذا السبب فقط، دون البحث في  
أسباب أخرى لبطلان الحجز لا شأن لها بالملكية، ويصدر القاضي حكمه في الدعوى  
إما باستحقاق المدعي للعقار المحجوز وبطلان الحجز تبعاً لذلك، مما يترتب عليه  
إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ على هذا العقار، وإما برفض الدعوى والاستمرار في  
التنفيذ، وفي هذه الحالة يجوز شمول هذا الحكم بالنفاذ المعجل لصدوره لمصلحة  
طالب التنفيذ في منازعة متعلقة به، والحكم الصادر في موضوع هذه الدعوى يحوز  
حجية الأمر المقضي به، ويعتبر حجة على أطرافه يمنعهم من تجديد النزاع حول  
الملكية مره أخرى إلا عن طريق الطعن فيه بالاستئناف طبقاً للقواعد العامة  
لاستئناف الأحكام الصادرة في منازعات التنفيذ الموضوعية<sup>1</sup>

لكن الملاحظ أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم  
يوضح إمكانية و كيفية الطعن في الأحكام الصادرة في دعوى الاستحقاق  
الفرعية، ولم ينص على إمكانية شمول هذا النوع من الأحكام بالنفاذ المعجل، وهو ما  
يعد غموض في النص.

ولا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف إجراءات التنفيذ بقوة  
القانون، وإنما يقف التنفيذ بحكم القاضي، بناء على طلب المدعي والحكم بالوقف  
الوجوبي على القاضي إذا توافرت الشروط السابقة في رفع الدعوى، ويحكم القاضي  
بوقف التنفيذ في أول جلسة لنظر الدعوى، وإذا كان اليوم المحدد لبيع العقار يحل قبل  
الجلسة المحددة لنظر الدعوى فإنه يجب على القاضي أن يقضي بالوقف في جلسة  
البيع إذا كان المدعي قد طلب ذلك قبل الجلسة المحددة بثلاث أيام على الأقل، وأما  
إذا لم تتوافر تلك الشروط في رفع الدعوى فإن ذلك لا يحجب سلطة القاضي عن  
الحكم بوقف التنفيذ إذ يجوز له بما له من سلطة تقديرية أن يحكم بوقف التنفيذ إذا  
تبين جدية المدعي في دعواه، والحكم الصادر بوقف التنفيذ أو رفض طلب الوقف لا

<sup>1</sup> -نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دار الراجعية، عمان، 2012، ص.ص، 501.500.

يجوز الطعن فيه بأي طريق، أما إذا صدر حكم بوقف التنفيذ فإنه يقتصر على العقار أو الجزء من العقار محل الدعوى فقط، فإذا كان التنفيذ يرد على عدة عقارات فإنه يستمر بالنسبة لما لم تشمله دعوى الاستحقاق الفرعية، وفي هذه الحالة يقوم القاضي بتعديل الثمن الأساسي في قائمة شروط البيع للعقارات التي سيستمر التنفيذ بالنسبة لها، فإذا كان قد قدر للعقار محل الدعوى وحده ثمن أساسي للبيع، فإن الإجراءات ستستمر لباقي العقارات دون تعديل في أثمانها، أما إذا كان الثمن الأساسي للبيع قد وضع لمجموع العقارات بما فيهم العقار محل الدعوى، فإن على القاضي أن يعدل الثمن الأساسي لباقي العقارات التي سيستمر التنفيذ بالنسبة لها في قائمة شروط البيع، وتعاد إجراءات الإعلان عن بيعها، ومع ذلك يجوز للقاضي بناء على طلب ذوي الشأن أن يحكم بوقف التنفيذ بالنسبة لكل العقارات محل التنفيذ، إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية، وفي كل الأحوال إذا حكم القاضي بوقف التنفيذ فإنه يظل موقوفاً حتى الفصل في موضوع الدعوى أو انقضائها لسبب آخر كاعتبارها كأن لم تكن أو سقوطها<sup>1</sup>

ويقول الأستاذ حمدي باشا عمر في هذا الصدد أنه لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق وقف إجراءات التنفيذ على العقار، لكن إذا حل التاريخ المعين للبيع ولم يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية المتعلقة باستحقاق العقار المحجوز، فيجوز لرافع الدعوى عملاً بنص المادة 3/772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يلتمس وقف عملية البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، شريطة إيداعه كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء.

وفي حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت ادعائه بالطرق المقررة قانوناً لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة الجالس للفصل في القضايا الاستعجالية يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق.

وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار، فإن رئيس المحكمة يصرح له بملكيته للعقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطالان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص، ص. 500، 499.

وتجدر الملاحظة أن دعوى الاستحقاق المقررة بموجب المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقتصر على الحجز العقاري الموقع على عقار غير مشهر وخاصة إذا كان سنده عقد عرفي غير ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر، لأنه لا يتصور وجود دعوى استحقاق في الحجز العقاري على الحقوق المشهورة، لأن النظام العقاري المعمول به في الجزائر فيما يخص شهر الممتلكات هو نظام الشهر العيني المستحدث بموجب أحكام الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ولا يتصور فيه وجود دعوى استحقاق من قبل الغير، زد على ذلك أن المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بدعوى الاستحقاق وردت في القسم الثاني من الفصل السادس من الباب الخامس من ذات القانون الذكر الخاص بالحجز على العقارات غير المشهورة.

## الفصل الثاني: بيع العقار جبريا

بتسجيل أمر الحجز العقاري لدى مصالح الشهر العقاري تنتهي مرحلة وضع العقار تحت يد القضاء، وتبدأ مرحلة جديدة و هي مرحلة تنفيذ الحجز و ذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وهي مرحلة تنطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهييد و إعداد العقار للبيع، والتي يقصد بها التحضير لبيع العقار و ذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع، و إنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالإطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم، وهذا ما سنحاول توضيحه في المبحث الأول.

وعند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز و الفصل في المنازعات التي قد تثور بشأن الحجز، يجري بيع العقار في المكان و الزمان المحددين لذلك، وتختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، و إصدار حكم رسو المزاد، هذا الأخير الذي يترتب عدة التزامات و حقوق في ذمة الراسي عليه المزاد، وفي الأخير فإن ما ينتج عن بيع العقار من ثمن فإن حق الدائنين في التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعا مباشرا إذا توافرت حالاته، أو يكون التوزيع عن طريق المحاصة و كل ذلك سيتم تناوله في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز تنفيذيا للبيع

لقد خالصنا من خلال الفصل السابق أنه بشهر أمر الحجز لدى المحافظة العقارية يوضع العقار تحت يد القضاء، لتبدأ مرحلة إعدادة للبيع والتي نحن بصدد دراستها في ظل هذا المبحث، هذه الأخيرة تتطلب سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه، ولقد اهتم المشرع الجزائري بهذه المرحلة وذلك لضمان بيع العقار بأحسن الشروط ،وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة بالاشتراك في هذا البيع، وتتمثل الإجراءات التي تلي وضع العقار تحت يد القضاء في إعداد قائمة شروط البيع، الذي سنحاول توضيحه في المطلب الأول، والاعتراض على هذه القائمة الذي سندرسه في مطلب ثان.

## المطب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع عبارة عن ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار وتنطوي على مشروع بيع متضمنة التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه، ويتولى تحريرها وإيداعها المحضر القضائي المباشر للإجراءات<sup>1</sup>

لذلك فإن قائمة شروط البيع هي الركيزة الأساسية للبيع العقاري بالمزاد العلني، فمن جهة عن طريقها يتم إعداد العقار للبيع، ومن جهة ثانية تسمح لكل من يهيمه البيع أن يعرف العقار، وكل ما يتعلق به، ويعرف الشروط الضرورية للترشح للشراء، ولقد سميت بقائمة شروط البيع باعتبارها هي التي تحمل الشروط الشكلية والموضوعية لبيع العقار بالمزاد العلني، ويقوم بتحريرها المحضر القضائي لوضع العقارات لبيعها في المزاد العلني على مستوى المحاكم، فتدخل ضمن اختصاصات المحضر القضائي دون سواه.

و حول الطبيعة القانونية لهذه القائمة:

- فقد ذهب بعض الفقه الفرنسي لاعتبارها عقد يتم بين الحاجز بصفته بائع للعقار و الشخص الراسي عليه المزاد، إلا أن هذا الرأي انتقد على أساس أن القائمة قبل جلسة الاعتراضات ما هي إلا مشروع بسيط و لا تصبح نهائية إلا إذا ولت جلسة الاعتراضات و الملاحظات ولم يبد أي طرف أي اعتراض أو ملاحظة.

- في حين ذهب رأي حديث في فرنسا أن قائمة الشروط، قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات و الاعتراضات هي « مشروع لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها، فتعد عملاً نهائياً مشكلاً لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد<sup>2</sup>

- ويرى رأي معارض للآراء السابقة أنهم يسعون إلى تفسير وشرح الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد<sup>3</sup>، فصحيح إذا نظرنا إلى الهدف من البيع التعاقدية و البيع الجبري

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص. 293.

<sup>2</sup> -أحلام ريجاني، مرجع سابق، ص. 21.

<sup>3</sup> -والي فتحي، التنفيذ الجبري دار النهضة العربية، مصر، 1971، ص. 466.

هو لا محالة نقل الملكية مقابل ثمن نقدي إلا أنهما مختلفين من حيث الوسيلة، فالبيع التعاقدى أساسه ووسيلته الرضا والشكلية، أما البيع الجبري فوسيلته إتباع الإجراءات التي رسمها القانون حتى صدور الحكم برسو المزاد، هذا كما أن الحاجز ليس بنائب أو وكيل عن المحجوز عليه، بل يقوم بالأعمال الإجرائية التي رسمها القانون.

وبهذا يمكن أن نخلص أن الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه<sup>1</sup> يعدها المحضر القضائي بهدف إعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع، ولا يشترط فيها المشرع شكلا معينا من الأوراق، وقد كان قانون الإجراءات المدنية ينص أن تحرر بشكل مسودة موقعة من كاتب الجلسة بعد تحرير محضر بذلك.

-ويعد إعداد دفتر الشروط أول عمل من الأعمال الممهدة لبيع العقار المحجوز في غالبية التشريعات، إذ يتم إعداد هذا الدفتر وفقا للمادة 965 من قانون أصول المحكمات البناني بناء على طلب الحاجز ويمثل ذلك وجهها من وجوه السير في المعاملة التنفيذية التي تسقط إن لم يتابعها طالب التنفيذ<sup>2</sup>.

والهدف من إيداع قائمة شروط البيع هو بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في الدخول للمزاد لشراء العقار أم من له مصلحة تتعلق به، ولذلك فهي تشتمل على ما يتعلق بالتحقيق من مدى صحة إجراءات التنفيذ وعلى بيان العقار محل التنفيذ وقيمه على وجه التقريب، ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون، ومشروع عقد البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد، وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسته وإبداء ما يعن لهم من ملاحظات بصدده<sup>3</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال 30 يوما من تاريخ التبليغ

<sup>1</sup> - زليل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001، ص. 737.

<sup>2</sup> - خليل أحمد، مرجع سابق، ص. 426.

<sup>3</sup> - مليحي أحمد، مرجع سابق، ص. 816، 817.

الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز. والملاحظ هنا وبالرجوع لنص المادة 725 من ذات القانون السالف الذكر نجده تنص على أنه "...ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عنه..." في حين نجد المادة 737 السابق ذكرها تنص "...في حال عدم الوفاء خلال أجل 30 يوما..."، وهو ما يعد خطأ كبير وقع فيه المشرع الجزائري، ولعل الأشكال لا يشعر به المحضر القضائي، وإنما يحس به القضاء أكثر منه، كون كيفية حساب الآجال تختلف عندما تكون بصدد أيام عنه عندما تكون بصدد الحساب بالأشهر.

ونلاحظ أيضا أن المشرع المصري ينص على أنه تودع قائمة شروط البيع خلال 90 يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، وإلا اعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن، أما المشرع اللبناني ينص على أن عدم احترام الميعاد المتقدم لا يرتب أي بطلان لأنه لا يتصور ثمة ضرر يصيب المدين أو أحد الحاجزين إذا تأخر الإيداع عن ميعاده<sup>1</sup>

أما المشرع الجزائري فلم يحدد أجل لإيداع قائمة شروط البيع ليكتفي بميعاد الـ 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي، الأمر الذي يعد اشكال كبير كونه قد يبقى حجوز عقارية دون تنفيذ سنوات، أي دون أن يتم بيعها حقيقة.

ومما تقدم نستنتج أن المحضر القضائي هو الشخص المؤهل قانونا لتحضير قائمة شروط البيع وقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبموجب النص الأخير أصبح تحري ر قائمة شروط البيع من الوظائف الأساسية للمحضر القضائي، ويتولى هذا الأخير تحريرها في شكل مشروع بيع، أي أن قائمة شروط البيع تعتبر مؤقتة وظرفية إلى غاية الفصل في الاعتراضات التي قد تؤدي إلى تعديلها بالزيادة أو النقصان أو حتى إلى إلغائها ومتى يتم الفصل في جميع المنازعات أو الاعتراضات تصبح نهائية، وشروط البيع الواردة فيها سليمة وكفيلة بضمان البيع الجبري للعقار المحجوز في أحسن

<sup>1</sup> - أبو الوفاء أحمد، مرجع سابق، ص، ص. 410، 416.

الظروف ودونما إضرار بأي طرف من الأطراف سواء أكان مدينا، دائنا عاديا، دائنا مقيدا، كفيلا عينيا، أو مشتري العقار الراسي عليه المزداد<sup>1</sup>.

وفي حال تعدد العقارات المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي فيها أحد هذه العقارات وهو ما جاءت به المادة 737 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة المتواجد بها العقار المحجوز بعد تسديد الرسم المنصوص عليه بموجب قانون المالية رقم 06-2000 المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، هذا سابقا، لكن حاليا يجب على المحضر القضائي دفع الرسم المنصوص عليه في الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ثم يتولى كاتب الضبط تحرير محضر إيداع قائمة شروط البيع والذي يؤشر فيما بعد من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، وتسجيل قائمة شروط البيع في سجل إيداع العقود المختلفة وهو مخصص لإيداع الخبرات القضائية، ومحاضر الصلح ومحاضر التحقيق، ومحاضر الاتفاق ومحاضر بيع منقولات في المزداد العلني... الخ ويمنح لها تاريخ إيداع ورقم خاصين بها<sup>2</sup> ويجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة، البيانات المذكورة في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي كما يلي:

#### 1- أشخاص الحجز:

وذلك بذكر اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.

والدائنين المقيدين هم الذين لهم دين على المحجوز عليه، وقاموا بقيد امتياز أو حجز على العقار في المحافظة العقارية، فأى دائن يجب لذكره أن يقيد لدى المحافظة العقارية، وإلا عليه اتباع الإجراءات القانونية من أجل القيد، ويجب على المحضر

<sup>1</sup> - راشدي مراد، الإجراءات الممهدة للبيع بالمزداد العلني. محاضرة أقيمت في ملتقى قسنطينة 05 ديسمبر 2009، ص. 29.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص. 30.

القضائي استخراج شهادة عقارية للعقار قبل تحرير قائمة شروط البيع لمعرفة هل هناك دائنين آخرين مقيدين<sup>1</sup>

## 2-السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين

## 3-أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ انذار الحائز أو الكفيل العيني

إن وجد

## 4-تعيين العقار: وذلك بتحديد ما يلي:

-موقع العقار المراد بيعه أي ذكر عنوان تواجدته.

-حدوده مع العقارات المتجاورة .

-نوعه أي تحديد إن كان مبني أم غير مبني.

-مشمولاته، ذكر كل ما يشتمله من بنايات.

-مساحته

-رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء

-الحق في تلك القطعة مفرزا أو مشاعا.

-إن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

ولا تخفى أهمية بيان العقارات المحجوزة وما لها من حقوق وما عليها من

التزامات وأعباء، لأن الحجز يتحدد بها، ولأن البيع الجبري ينصرف إليه وثمانه يتحدد

على أساسها، والخطأ في بيانها أو في وصفها أو في مساحاتها لا يترتب عليه بطلان

إجرائي فحسب-أي بطلان دفتر الشروط مع بطلان كل الإجراءات التالية عليه- وإنما

يترتب عليه بطلان موضوعي لذات البيع<sup>2</sup>

## 5-صفة شاغل العقار:

أذا ما وجد شاغل للعقار يجب تبيان بأي صفة يشغل ذلك العقار هل هو مالك، أم

مستأجر، أم في شيوع... الخ، غير أنه وفي غالب الأحيان يتعذر على المحضر معرفة

تلك الصفة، وفي هذه الحالة يمكن أن يطلب أمر من رئيس المحكمة لاستجواب

الشاغل حول الصفة التي يشغل بها العقار، كما أنه في حالة عدم تمكن المحضر من

<sup>1</sup> -بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 43.

<sup>2</sup> -أبو الوفاء أحمد، مرجع سابق، ص. 413.

إيجاد الصفة التي يشغل بها الشاغل المتواجد في العقار يمكن للمحضر القضائي أن يذكر فقط بأنه يشغل العقار بدون أية صفة<sup>1</sup>.

## 6- شروط البيع:

تستند قائمة شروط البيع على هذا البيان أكثر من البيانات الأخرى، باعتبار أنها تحمل اسمها، فالقائمة يجب أن تحتوي على الشروط العامة والخاصة للبيع، مع الإشارة أن شروط البيع تهم المزايدين سواء المترشحين أو الراسي عليه المزداد. وفي القانون المصري هي عبارة عن مقترحات طالب التنفيذ في بيع العقار، وذلك حتى يتمكن من يريد الاعتراض عليها من الاعتراض، وإلا تم البيع على أساسها، ومن الشروط المألوفة في بيع العقار شرط عدم ضمان الحجز في مساحة العقار، وشرط أن يكفي الراسي عليه المزداد بحكم مرسى المزداد دون اشتراط القيام بتسجيله من جانب المدين، وشرط التزام الشريك على الشيوخ بإخلاء العين، وعلى العكس من ذلك فهناك شروط غير مقبول ورودها في قائمة شروط البيع، ومثل ذلك شرط ضرورة دفع الثمن بعملة أجنبية، أو بالذهب، أو الزام المشتري بدفع مصاريف باهضة، أو شرط دفع ثمن للدائن مباشر الإجراءات دون إيداعها خزائن المحكمة<sup>2</sup> أما في القانون الجزائري فتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

-يجري البيع علنيا في المحكمة التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع، قسم البيوع العقارية في اليوم والشهر والسنة، المحدد أو الذي سيحدد آنفا.

-يمكن للمترشحين للشراء زيارة المكان بحضور المحضر القضائي.

-يمكن لكل مترشح للشراء استخراج قائمة شروط البيع لدى مكتب المحضر القضائي أو لدى كتابة ضبط المحكمة.

-على من يرسو عليه المزداد أن يدفع مصاريف التسجيل والشهر وكذا أتعاب المحضر.

-يرسو المزداد على من تقدم بأعلى عرض ولا تنقل ملكيته إليه إلا بعد دفع ثمن المبيع والمصاريف لدى خزينة كتابة ضبط المحكمة.

<sup>1</sup> -بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 45.

<sup>2</sup> -هندي أحمد، مرجع سابق، ص. 444.

-يجب على الراسي عليه المزااد أن يدفع خلال انعقاد الجلسة خمس الثمن وكذا المصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 08 أيام.  
-يجب على الراسي عليه المزااد دفع كل المصاريف بما فيه أتعاب المحضر المحددة في المادة 03/05 من مرسوم أتعاب المحضر القضائي ومصاريف الشهر المقدرة بـ1٪، ومصاريف التسجيل المقدرة بـ05٪.

-إذا لم يودع الراسي عليه المزااد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة أعلاه وبعد اعذار لمدة 05 أيام يعاد البيع بالمزااد على ذمته.  
هذه هي أهم شروط البيع المعتادة، التي يجب ذكرها في قائمة شروط البيع وبإمكان أي أحد إضافة شروط غير إجبارية، ولكن تبقى غير مستوجبة<sup>1</sup>

### 7- تجزئة العقار إلى صفقات 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.

وهذه التجزئة تتم عندما يرى المحضر القضائي أن المصلحة تقتضي تجزئة العقار إلى صفقات متعددة حتى يسهل بيعه أو يزيد عدد الراغبين في شراء ويزيد حاصل البيع عما لو بيع صفقة واحدة<sup>2</sup>

### 8- الثمن الأساسي:

نعني بالثمن الأساسي في بيع العقار الذي يسميه البعض بالسعر المرجعي، تلك القيمة التي يبدأ بها البيع بالمزااد العلني للعقار، فقد يبدأ البيع ابتداء من تلك القيمة و لا يمكن أن تكون أقل منها، وعلى خلاف النظام القديم أين كان المشرع الجزائري يترك مهمة تحديد السعر المرجعي للبيع بدون تحديد الجهة التي تقوم بها، الأمر الذي أربك كثيرا كاهل القضاء والمحضرين القضائيين القائمين بالبيع، فإن القانون الجديد استجاب لهذا الطلب، وحدد الجهة التي تقوم بتحديدته في المرة الأولى على أن يتغير في الجلسات الموالية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 46-48.

<sup>2</sup> -محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري. دار الفكر العربي، القاهرة، بدون تاريخ نشر، ص. 577.

<sup>3</sup> -بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 39.

ويعد الثمن الأساسي من شروط البيع وقد أوجب المشرع في المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في تحديد هذا الثمن الأساسي، أن يتم تقديم طلب من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز لرئيس المحكمة، هذا الأخير الذي يقوم بتعيين خبير عقاري لتحديد القيمة التقريبية للعقار في السوق، وذلك بأمر على عريضة، بعد أن يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بإيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط و التي تكون قد حددت من طرف رئيس المحكمة مسبقاً، ويحدد في الأمر القاضي بتعيين الخبير أجلاً معيناً يتعين فيه على الخبير إيداع تقرير التقييم خلاله شرط ألا يتجاوز هذا الأجل 10 أيام من تاريخ تعيينه، تحت طائلة استبداله بغيره، ليقوم بها.

لذلك يكون الثمن الأساسي أقرب للمقابل الحقيقي للعقار، فلا يباع بثمن بخس، وبهذا لم يترك تحديد هذا الثمن لإرادة الدائن كما تنص عليه بعض التشريعات لأنه قد يبالغ في تحديده فينفر الراغبين في المزايدة<sup>1</sup>.

وقد كان قانون الإجراءات المدنية ينص على أن هذا الثمن يجب ألا يقل عن (500 دج) وهو ثمن زهيد جداً بالمقارنة مع قيمة العقارات في الوقت الحاضر وبهذا فحسناً فعل المشرع بإسناد تحديد هذا الثمن لخبير عقاري<sup>2</sup> غير أنه يعاب على تحديد الثمن الأساسي بهذه الطريقة، أن أغلب الخبراء يقومون بتحديد القيمة التجارية للعقار في السوق، وليس كما حدثه المادة السالفة الذكر أي القيمة التقريبية مما يعرقل في كثير من الحالات البيع حتى ولو أن في الجلسات الأخرى كما سنرى يتقلص هذا السعر، وأيضا يعاب على المشرع أنه منح للخبير آجال ضيقة تتمثل في 10 أيام فقط، وهي في أغلب الحالات لا تحترم من قبل الخبراء.

## 9- مصاريف البيع:

لقد حددت مصاريف البيع بالمزاد العلني التي يجب أن يتحملها الراسي عليه المزاد كما يلي: مصاريف التسجيل، ومصاريف الشهر، وأتعاب المحضر، كما أن المصاريف هنا لا يقصد بها مصاريف التنفيذ المذكورة في المادة 752 من قانون

<sup>1</sup> -محمد محمود إبراهيم، مرجع سابق، ص. 575.

<sup>2</sup> -أحلام ريجاني، مرجع سابق، ص. 22.

الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يجب تقديرها بموجب أمر بل أن المصاريف التي يجب أن تذكر في قائمة شروط البيع هي مصاريف البيع بالمزاد العلني بما فيها أتعاب المحضر، والتي يتحملها الراسي عليه المزداد أما مصاريف التنفيذ هي التي يتحملها المدين المحجوز عليه فقط<sup>1</sup>.

#### **10- بيان المحكمة التي سيتم بها البيع:**

وحسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز والتي تودع أمامها قائمة شروط البيع.

وفي حال تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة فإن المحكمة المختصة بالبيع والتي تودع قائمة شروط البيع أمامها هي المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.

وإذا كان المشرع الجزائري لم ينص على الوثائق أو المستندات التي يتوجب إرفاقها بالقائمة في ظل قانون الإجراءات المدنية فإنه تدارك ذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 738 وهي:

**- نسخة من السند التنفيذي التي تم بمقتضاه الحجز:** و العلة في ذلك هي التأكد من صحة إجراءات التنفيذ، كما أنه و من خلال الإطلاع عليه يمكن تقديم الملاحظات و الاعتراضات.

**- نسخة من أمر الحجز**

**- يجب أن يرفق بالقائمة محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد:** وذلك لتمكين كل من له مصلحة من مراقبة هذه الأوراق و البيانات التي تتضمنها و مقارنتها بتلك التي في القائمة أو لأجل الاعتراض عليها

**- شهادة عقارية تتضمن جميع القيود الموجودة على العقار والتي حصلت إلى تاريخ الحجز:** و بهذا تتم معرفة الدائنين المرتهنين و الذين يجب تبليغهم بقائمة

<sup>1</sup> - بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 48.

شروط البيع ، ويتم تحديد وتعيين الدائنين الذين يجب اشراكهم في إجراءات البيع و تحديد ديونهم، و بهذا يجب تبليغهم<sup>1</sup>

**-مستخرج جدول الضريبة العقارية:** و ذلك للتحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقارات أي مدى مطابقة الثمن الأساسي الذي تم تقديره مع حقيقة الواقع. والهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في ذات قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها، وبعد إيداع قائمة شروط البيع يؤشر رئيس المحكمة على محضر إيداع قائمة شروط البيع الذي يعده أمين الضبط، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها<sup>2</sup>

إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي وهو ما جاءت به المادة 737 فقرتين أخيرتين من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونلاحظ من خلال ما سبق ذكره عدة ملاحظات وهي كمايلي:

- أن المشرع الجزائري لم يحدد أجل لرئيس المحكمة، قصد التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع.
- أن المشرع رتب القابلية للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة في حال الإخلال بأحد البيانات الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع.
- أن المشرع لم يرتب أي جزاء في حال عدم ارفاق القائمة بالمستندات المذكورة في المادة 738 والتي سبق شرحها.

وبعد إيداع قائمة شروط البيع يتم الإعلان عنها، وقد نظم القانون طريقتين للإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع، الأول اعلان خاص لبعض الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ ويسمى هذا النوع من الإعلان بالإخبار، والثاني اعلان عام للكافة باللصق والنشر في الصحف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خليل أحمد، مرجع سابق، ص. 429، 430.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، 296.

<sup>3</sup> - مليحي أحمد، مرجع سابق، ص. 824.

## أولاً: الإعلان الخاص

فبعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع أوجب القانون إخبار بعض الأشخاص، بأن يوجه لهم إنذار خلال 15 يوم التالية لإيداع قائمة شروط البيع بالإطلاع عليها، و هذا ليتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم، وهؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم :

- 1-المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو إلى الحائز إن وجد.
  - 2-المالكين على الشيوع إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
  - 3-الدائنين المقيدون كل بمفرده ويقصد بهم أصحاب الرهون أو حقوق الإمتياز أو حقوق الاختصاص و المقيدة قبل قيد أمر الحجز و الدائنين المقيدة حقوقهم قبل قيد أمر الحجز.
  - 4-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض بثمنه إن وجد.
- و يوجه الإنذار بالإطلاع على قائمة شروط البيع عند وفاة أحد هؤلاء الدائنين لورثته جملة دون تحديد الأسماء و الصفات، في موطنهم فإن لم يكن موطن معروف ففي موطن المتوفى.

و عن شكل هذا التبليغ الرسمي فإنه طبقاً للمادة 741 يكون عن طريق محضر يتضمن فضلاً عن البيانات المعتادة ما يلي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- التمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

والملاحظ أنه إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، فإن التبليغ الموجه له يتضمن إنذار بسقوط حقهم في فسخ البيع أو إعادة البيع بالمزاد العلني إذا لم يرفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو لم يقدم الطلب بإعادة البيع بالمزاد العلني، ولم يدون ذلك في ذيل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل.

و يترتب على هذا الإنذار أن يصبح جميع الدائنين الذين سبق توجيه الإنذار لهم أطرافاً في إجراءات التنفيذ، فإذا لم يتم توجيه الإنذار بالإطلاع على قائمة الشروط لذوي الشأن أو ورثتهم فلا يجوز الاحتجاج بالتنفيذ عليهم هذا ما يقوله المنطق وبعض التشريعات المقارنة، أما المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ الأشخاص المذكورين في المادة 740 السالف ذكرها، أو الجزاء المرتب عندما يتجاوز المحضر القضائي مهلة 15 يوم لترك المشرع بذلك الكثير من الغموض. أما محكمة النقض المصرية فقد قررت عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل إخباره ويكون له إبداء ما شاء من طلبات وملاحظات أمام قاضي البيوع دون أن يتقيد بميعاد الـ3 أيام قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات، وبالتالي فإن طلب وقف الإجراءات بناء على عدم إخبار أحد ممن أوجب القانون إخبارهم بالإيداع لا يكون من حالات الوقف الحتمي، وإنما هو من حالات الوقف الجوازي التي تترك لقاضي الموضوع تقدير مدى جدية أسبابه فيأمر بوقف البيع إذا بدى له أن الطلب جدي أو برفض الوقف ويأمر بالاستمرار في إجراءات التنفيذ إذا ظهرت له عدم جديته<sup>1</sup>

ونلاحظ أيضاً أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على تخلف أحد بيانات محضر التبليغ الرسمي ليرجعها بذلك للقواعد العامة للبطلان. ونلاحظ كذلك أن المادة 740 السابقة الذكر قد حددت الأشخاص الواجب تبليغهم على سبيل الحصر.

<sup>1</sup> -محمد محمود إبراهيم، مرجع سابق، ص، ص. 585، 586.

## ثانيا:الإعلان العام

وهذا ما نصت عليه المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة".

وعليه فإن المشرع الجزائري أوجب على المحضر القضائي بأن يقوم في مهلة 08 أيام على الأكثر من إيداع قائمة شروط البيع بتحرير مستخرج من قائمة شروط البيع، غير أنه لم يحدد البيانات التي يجب أن يحتويها ذلك المستخرج، وما يعني به، وفي نظرنا فإنه عبارة عن بيان لكل القضية يثبت فيه السند التنفيذي، والأمر بالحجز العقاري، والسعر المرجعي المحدد من طرف الخبير وبعض البيانات الأخرى التي يمكن للمحضر أن يذكرها<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

أوجب المشرع عند إيداع قائمة شروط البيع، توجيه إنذار بالإطلاع عليها، للأشخاص المشار إليهم في المادة 742 أو ورثتهم، والهدف من ذلك هو تمكينهم من إبداء اعتراضاتهم و ملاحظاتهم حول محتوى دفتر الشروط، وبذلك فإنه عند إيداع قائمة شروط البيع يقوم رئيس المحكمة بالتأشير في محضر إيداع هذه القائمة و يحدد فيه جلسة للاعتراضات بتحديد ساعة و تاريخ انعقادها، كما يحدد جلسة لاحقة للبيع يضمه أيضا بتاريخ و ساعة انعقادها، ذلك أن المشرع اهتم بتطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها، و ذلك بتصفية ما قد يثار من منازعات قبل الوصول إلى مرحلة البيع ، لذلك هذا الاعتراض يراه البعض كمايلي:

<sup>1</sup> - بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 48.

أن الاعتراض على قائمة شروط البيع هو الأداة الفنية أو الشكل الإجرائي الذي حدده المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع، أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار بادعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليه لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته، أو عدم صحته، وجوازه أو عدم جوازه، والاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ ترفع إلى القضاء، باستخدام الدعوى القضائية، وقد حدد المشرع قواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة ولميعاد رفعها، ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل فيها بحكم نهائي، إذا لو صحت هذه المنازعة لأدت إلى بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع، وهذه الخصومة تخضع للقواعد العامة من حيث السير فيها وكيفية إثباتها<sup>1</sup> وفي القانون المصري يعد الاعتراض طريقا للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه<sup>2</sup> ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب على رفع الاعتراض توقف إجراءات البيع الجبري عكس المشرع المصري.

يقدم الاعتراض على قائمة الشروط للبيع بالتصريح به لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ وذلك من طرف أشخاص معينين وفي مواعيد محددة قانونا. -فحسب المادة 742 يقدم الاعتراض من طرف الأشخاص الذين يوجه لهم الإنذار ليطلعوا على القائمة، والذين أشارت إليهم المادة 740 أو من ورثتهم ، وقد أوجب المشرع أن يقدم الاعتراض في شكل عريضة تسجل في سجل خاص، بعد دفع الرسوم، حسب تاريخ ورودها وذلك قبل جلسة الاعتراضات التي تكون محددة مسبقا في محضر إيداع قائمة شروط البيع بـ 3 أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في إبداء الاعتراض، وطالما أن الاعتراض يكون عن طريق التقرير به بعريضة في دفتر معد لذلك يمسك خصيصا على مستوى كتابة ضبط المحكمة، فهو إذا لا يتم

<sup>1</sup> -هندي أحمد، مرجع سابق، ص، ص. 448، 449.

<sup>2</sup> -خليل أحمد، مرجع سابق، ص، ص. 438.

بدعوى عادية، و بهذا فهو لا يعلن كما لا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى المحكمة يوم الجلسة، كما أنه لا يحدد جلسة لنظر هذا الاعتراض لأنه سبق تحديدها عند إيداع القائمة، و أيضا لأن الخصوم قد تم إخبارهم بها.

و يقدم الاعتراض من يوم الإنذار بالإطلاع على القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بـ 3 أيام، و هو نفس الميعاد المقرر في التشريع المصري، و لا يعد هذا الميعاد من المواعيد الكاملة التي لا يجوز اتخاذ الإجراء خلالها، و ليس أيضا من المواعيد الناقصة، و إنما هو ميعاد من نوع ثالث يتعين اتخاذ الإجراءات قبله أي ميعاد لاحق، و إذا كان الميعاد مما يجب اتخاذ الإجراءات قبله، فإن المشرع لا يحدد بدايته و إنما يحدد وقت انقضاءه.

و الغرض المقصود من هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الإطلاع على الاعتراض قبل الجلسة للرد عليه حال انعقادها، و تمكين المحكمة من الإطلاع على الاعتراض للفصل فيه، فلا يكفي إذن أن يحصل الاعتراض بالشكل الذي عينه القانون، و إنما يلزم أيضا أن يبدى في الميعاد المتقدم<sup>1</sup> و إلا يسقط حق كل من أنذر بالتمسك بالاعتراض بفوات الميعاد المحدد له.

و لم ينص القانون إذا لم يحصل إخبار من تقدم ذكرهم بإيداع قائمة شروط البيع، ما إذا كان حقهم في الاعتراض على القائمة يسقط أم لا، و ذلك لأنهم قد يكونون على جهل بإجراء التنفيذ على العقار برغم الإعلان عن إيداع القائمة بالنشر في الصحف وكذا التعليق في لوحة المحكمة.

وبعد ذلك تعرض كل الإشكالات و الاعتراضات على رئيس المحكمة للنظر فيها، و تعقد جلسة الاعتراضات في التاريخ و الساعة المحددين في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز، و المحضر القضائي و يتم الفصل فيه من طرف رئيس المحكمة بأمر غير قابل للطعن، طبقا للمادة 742 من القانون السالف الذكر، و ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام و يبدأ حساب هذا الأجل من تاريخ عقد الجلسة، و الملاحظ أنه إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، و ذلك

<sup>1</sup> - أبو الوفاء أحمد، مرجع سابق، ص. 421.

طبقاً لنص المادة 742 في فقرتها الأخيرة، والملاحظ أن هذا النص يثير بعض اللبس في نصه "...إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة..."، فالاعتراض لا يمكن بأي حال من الأحوال تقديمه لأول مرة بالجلسة، ذلك أن نفس المادة في فقرتها الأولى قد ربطت تقديم الاعتراض بأجل 3 أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات تحت طائلة سقوط الحق في تقديمه، مما يدعو معه للاعتقاد أن المقصود بهذا النص أنه في التاريخ المحدد لنظر الجلسة، إذا لم يسبقها تقديم الاعتراضات، فتستمر إجراءات البيع و تتعقد جلسة البيع في التاريخ المحدد لها، وإذا تم تقديم الاعتراض في الأجل المحدد يتوقف السير في إجراءات البيع إلى حين صدور الأمر الفاصل في الاعتراض.

ويلاحظ أن القانون أغفل حالة قبول الاعتراضات سواء الشكلية منها أو الموضوعية، ما هو أمر القاضي؟ ويبقى في رأينا أن للقاضي السلطة التقديرية في الإجراءات التي سيأمر بها في هذه الحالة، ويجب الإشارة هنا أن أغلب الاعتراضات التي تأتي على قائمة شروط البيع ما هي إلا شكلية باعتبار أن القائمة لها بيانات جوهرية، وفي حالة إغفال إحدى هذه البيانات فإنه قابل للإبطال، وعليه بمجرد أن تقبل الاعتراضات فإن القاضي في كل الحالات يأمر بإبطال الإيداع، وبالتالي تتوقف الإجراءات، والملاحظ أن القاضي يقوم بدراسة الاعتراضات في أغلب الحالات دون منح لا للمحضر ولا لطالب التنفيذ الحق في الرد على هذه الاعتراضات، الأمر الذي يعد مجحف باعتبار أن الاعتراضات تتم في جلسة علنية، من الضروري على الأطراف الاطلاع على الدفوع والطلبات المقدمة من طرف الخصم<sup>1</sup>

لم ينص المشرع الجزائري على مضمون الاعتراض وما ينطوي عليه من أسباب ومواضيع و دفوعات مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الاعتراض وتركها للقواعد العامة، ويمكن القول أن الاعتراض من حيث موضوعه إما:

### 1- أوجه البطلان:

نص المشرع المصري صراحة أن من أهم المسائل التي تندرج تحت باب الاعتراضات على قائمة شروط البيع، أن تكون هناك أوجه بطلان في الإجراءات

<sup>1</sup> - بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري. مرجع سابق، ص. 59.

السابقة على الاعتراضات وقد يكون أساس البطلان عيب في الشكل أو في الموضوع أو في إجراءات التنفيذ<sup>1</sup>.

لذلك يمكن أن يكون الاعتراض عبارة عن التمسك بأوجه بطلان شابت إجراءات التنفيذ التي تم اتخاذها قبل جلسة الاعتراضات على القائمة سواء كان البطلان مبنياً على أسباب شكلية، كبدء في التنفيذ دون اتخاذ مقدماته، أو إغفال التسجيل التنبيه، أو إغفال التأشير على هامش التنبيه بما يفيد الإخبار أو اتخاذ الإجراء دون استيفاء البيانات اللازمة فيه، أو اتخاذه بعد فوات ميعاده، أو كان مبنياً على أسباب موضوعية كأن يكون العقار مما لا يجوز الحجز عليه، أو عدم توافر الصفة في أحد الأطراف، أو أن يكون سند التنفيذ لا يجوز التنفيذ بمقتضاه جبراً كما لو كان حكم غير نهائي وغير مشمول بالنفذ المعجل أو كان محرراً موثقاً طعن فيه بالتزوير<sup>2</sup> و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة أن البطلان طريق للاعتراض على قائمة شروط البيع، ولعل مرد ذلك نص المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تجيز إذا كانت إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلة للإبطال للمحجوز عليه، وكذا لكل ذي مصلحة أن يطالب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء، وإلا سقط حقه في طلب الإبطال و اعتبر صحيحاً.

## 2- ملاحظات على قائمة شروط البيع:

يقصد بالملاحظات الطلبات التي يتم إيدؤها بغرض التعديل من شروط البيع المقترحة لإجراء البيع وفقاً لها، وهذه الملاحظات قد تكون بحذف شروط، أو إضافة شروط جديدة أو تعديل بعض الشروط<sup>3</sup> و مثال الملاحظات بالحذف، حذف شرط من شروط القائمة لمخالفة النظام العام كما لو كان هذا الشرط يتضمن اقتضاء فوائد ربوية، أو قصر المزاد على أشخاص معينين لأن ذلك يخل بعلانية المزايمة و مبدأ المساواة بين المواطنين، ومن أمثلة الملاحظات بالإضافة، إضافة بند في قائمة شروط البيع كما في حالة من يكون له حق ارتفاق على العين المنزوع ملكيتها، أو من يكون

<sup>1</sup> - أبو الوفاء أحمد، مرجع سابق، ص. 422.

<sup>2</sup> - محمد نصر محمد، مرجع سابق، ص. 418.

<sup>3</sup> - مليحي أحمد، مرجع سابق، ص. 838.

مستأجرا لها، و يرغب في الإشارة إلى حقه في القائمة حتى يكون المشتري على بينة من ذلك حتى يتفادى كل نزاع في المستقبل بينه و بين المشتري بالمزاد، و مثال الملاحظات بتعديل شروط البيع، أن يطلب المعارض تجزئة العقار المنفذ عليه إلى صفقات يقدر لكل منها ثمن أساسي خاص بدلا من إجرائه صفقة واحدة، و إما أن تكون بطلب توحيد العقار إذا كانت القائمة تتضمن تجزئته إلى صفقات<sup>1</sup>

### 3-الطلبات المتعلقة بالتنفيذ:

• و هي على الصور التالية:

- طلب التنفيذ على بعض العقارات مؤقتاً:

تواجه هذه الحالة التنفيذ على عدة عقارات في وقت واحد و بهذا فطبقاً للمادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، أن يطلب وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة و ذلك عن طريق دعوى استعجالية بشرط أن يثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات تكفي الوفاء بحقوق جميع الدائنين . و لكل دائن بعد رسو المزاد، أن يمض في التنفيذ على هذه العقارات إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه أما إذا كان حاصل البيع كافي للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه، و عند صدور الأمر القاضي بوقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر، يجب أن يحدد هذه العقارات محل التوقيف المؤقت للبيع.

- تأجيل البيع:

وفقاً لما تنص عليه المادة 744 من القانون السالف الذكر، فإن هذا الحق مخول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب عن طريق دعوى استعجالية، تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه شرط إثبات أن صافي ما تنتجه أمواله في سنة واحدة يكفي الوفاء بديونه، ويقع على عاتقه إثبات ذلك، و عند الأمر بتأجيل البيع يقوم القاضي بتعيين الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع في حالة

<sup>1</sup> -محمد محمود إبراهيم، مرجع سابق، ص، ص. 595، 596.

عدم الوفاء، ويراعى في تعيين هذا الأجل المدة اللازمة للمدين للوفاء، وفي كل الأحوال يجب ألا تتجاوز مدة سنة واحدة.

- دعوى الفسخ:

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال 15 يوم التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في م 740 أو ورثتهم، وذلك بإنذارهم بالإطلاع عليها و إبداء ملاحظاتهم و اعتراضاتهم خلال الأجل المحدد و إلا سقط حقهم في إبدائها و من بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم، إن وجدوا و بالرجوع للمادة 745 فإن الإنذار الموجه لهؤلاء الأشخاص، يتمثل في أنه في حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك و هو 3 أيام على الأقل قبل الجلسة التي تم تحديدها من قبل رئيس المحكمة لنظر الاعتراضات، فإن حقه في ذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد، فهذه المادة تعالج الفرض الذي فيه المدين قد اشترى عقاراً و لم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنيه باتخاذ اجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكاً لذلك المدين، وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين ليفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن، أو أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه و شخص آخر هو المقايض و يكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة<sup>1</sup>.

فإذا شاء البائع أو المقايض الاحتجاج على المشتري بالمزاد لفسخ العقد لعدم دفع الثمن أو الفرق فإنه يكون بهذا ساعياً إلى إبطال إجراءات التنفيذ التي وجهت للمشتري و لهذا نص القانون على وجوب اتخاذ إجراء من شأنه التنبيه إلى أن دعوى الفسخ قد رفعت حتى تقف إجراءات البيع و يمنع البيع بالمزاد ، و حتى يصح الاحتجاج على المشتري بالمزاد إذا فرضنا جديلاً استمرار الإجراءات<sup>2</sup>

أما بالنسبة للشريك المقاسم، فإن عليه تقديم الطلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني أيضاً خلال نفس الأجل، و يقوم المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع و توقف بذلك عن الاستمرار في إجراءات البيع و لم ينص

<sup>1</sup> -مليحي أحمد، مرجع سابق، ص. 841.

<sup>2</sup> -أحلام ريجاني، مرجع سابق، ص. 29.

المشرع صراحة كما هو الشأن في دعوى الفسخ ما إذا كان هذا الطلب ينظر فيه قاضي الموضوع، مما يدعو معه للاعتقاد أن هذا الطلب شأنه شأن الاعتراضات التي يفصل فيها رئيس المحكمة.

## المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة من أصحاب المصلحة في ذلك، تبدأ مرحلة بيع العقار وهو النتيجة المرجوة من إجراءات الحجز، والذي يقصد بها بيع العقار بالمزايدة العلنية لمن قدم أكبر عطاء، لتنتهي المزايدة برسو المزاد على من قدم أعلى عطاء وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول.

غير أنه و رغم تمام القيام بإجراءات البيع ورسو المزاد على أحد المزايدين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز من استيفاء حقوقهم في حالات محددة، المر الذي يؤدي إلى إعادة بيع العقار مرة أخرى بإتباع إجراءات مزايدة جديدة، وما ينتج عن بيع العقار من ثمن يتم توزيعه على الدائنين استثناء لحقوقهم، ذلك أن حقهم في التنفيذ يتحول لهذا الثمن وفي هذا الصدد قد يحدث أن يكون التقسيم مباشرا، فإن لم يتم التوصل لذلك يتم توزيع هذه الحصيلة قضائيا وهو ما سنتولى دراسته في المطلب الثاني.

## المطلب الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايمة

يجب أن يتم بيع المال المحجوز بإتباع إجراءات المزايمة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ و مكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع وذلك طبقاً للمادة 737 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، غير أنه في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو أي طرف في الحجز بطلب إلى رئيس المحكمة المختص والذي يصدر أمراً على عريضة بتحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، غير أن هذا الأمر لا يصدر إلا بعد أن يتحقق رئيس المحكمة من أنه قد تم الفصل في جميع ما تم تقديمه من اعتراضات ، وهذا ما تنص عليه المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وذلك كون الفصل في هذه الاعتراضات يجعل العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني، و الأصل أن البيع يجري بمقر المحكمة إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراء البيع في مكان آخر و بهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان، و ذلك بناء على طلب يتقدم به الدائن الحاجز، أو المدين أو حتى من كل ذي مصلحة<sup>1</sup>.

و بهذا يتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك، دون أن يسبقه طلب للبيع على غرار ما تشترطه بعض التشريعات كالتشريع المصري، فرغم سبق تحديد جلسة البيع، فإن القانون يستلزم لكي تجرى المزايمة، أن يطلب ذلك أحد أطراف التنفيذ، وليس للقاضي أن يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه وإلا وقع هذا البيع باطلاً وذلك لأن المشرع المصري يفترض أن عدم طلب البيع يفيد احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات بسبب الوفاء أو تأجيلها لمزيد من التفاوض على التسوية أو لانتظار وقت أكثر ملاءمة للبيع.

وتوجب المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على المحضر

القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة 8 أيام قبل انعقاد جلسة المزايمة على الأقل ولم تنص المادة على الجزاء المترتب في حالة عدم

<sup>1</sup> -هندي أحمد، مرجع سابق، ص. 457.

إخبارهم بهذا الموعد، والمبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه ذلك أن التبليغ الموجه إلى أطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يغني عن إعلامهم لاحقاً بجلسة البيع، لأنه يتضمن تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني، لذلك فالمادة 747 السالفة الذكر تدعو للفهم أن هذا الإخطار يكون في حالة إن لم يحدد رئيس المحكمة تاريخ جلسة البيع بمحضر إيداع قائمة الشروط، كما انه ليس من اللازم إعلام أطراف الخصومة بميعاد الجلسة إذا ما تم تأجيلها لأن الأمر القاضي بالتأجيل يحدد التاريخ الذي يستأنف فيه البيع.

و حتى تنعقد جلسة البيع، لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع يقوم به المحضر القضائي و ذلك لأطراف التنفيذ و كذا للجمهور الراغبين في الشراء.

فلم يحدد القانون كيفية إخطار المعنيين بجلسة البيع بالمزاد العلني ولم يشر بتبليغهم بها، بل اكتفى بذكر إخطار.

وبعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع و مكانه يجب أن يتم الإعلان للجمهور لكي يزيد عدد المشتركين في المزايده، و يقع التنافس للحصول على أعلى سعر للبيع، وقد ألزم المشرع في المادة 748 من ذات القانون السالف الذكر المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، القيام بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، و ذلك خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، و ترفق صورة من الإعلان في هذه الجريدة و نسخة من محضر التعليق في ملف التنفيذ و بهذا على المحضر القضائي في اجل 30 يوم قبل جلسة المزايده على الأكثر و 20 يوم على الأقل تحرير مستخرج عن البيع من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع، يكون موقعا من طرفه و يقوم بنشر الإعلان عن البيع على نفقة طالب التنفيذ، والحكمة من تحديد تلك الأجل هي للسماح لكل المتدخلين في البيع العقاري استعمال حقوقهم من جهة، و من جهة ثانية السماح لمن يريد الترشح للشراء أو يزور العقار، وهذا ما تناولته المادة 749 من

القانون السالف الذكر، هذه الأخيرة على أن المستخرج يتضمن فضلا عن البيانات المعتادة بيانات أخرى تتمثل في:

-اسم و لقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه والحائز و الكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم.

-تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

-التمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.

-تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني .

-تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

و الإعلان عن البيع بالمزاد العلني للحضور يتم عن طريق التعليق و النشر و يثبت ذلك بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل لذلك، وقد حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأمكنة التي يتم التعليق و النشر بها و هي كمايلي:

-في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة مباني أو أرضا.

-في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

-في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

-في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.

-في الساحات و الأماكن العمومية.

-و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايد ين مثل الأسواق.

ولم ينص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية ما يفيد بجواز التصريح بنشر إضافي و ذلك لضمان حضور

أكبر عدد من المزايديين أو التصريح بتضييق نطاق النشر و الذي يهدف إلى الاقتصاد في المصاريف القضائية، مادام أن المصلحة من النشر و التعليق قد تحققت. وعن مدى جواز الطعن في الإعلان العام إذا ما تخلفت الشروط المحددة قانوناً، فإن القانون لم ينص صراحة على البطلان، و مع ذلك فإذا شاب إجراءات الإعلان عيب ترتب عليه عدم تحقق الغاية منه، و تم إثبات ذلك أجازت المادة 751 لكل من الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و كذا للحائز أو الكفيل العيني إن وجد التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة المختص لإلغاء إجراءات النشر و التعليق ، و ذلك عن طريق عريضة قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في تقديم هذا الطلب و بالتالي تستمر إجراءات البيع رغم تخلف الشروط، أما إذا قدم الطلب ضمن الأجل فيتم الفصل فيه في جلسة البيع و قبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، أما إذا تم تعيين قاضي آخر لإجراء البيوع العقارية، فإنه هو من يفصل في هذا الطلب، فإذا قدر أن إجراءات النشر أو التعليق لم تحترم فعلاً يقرر إلغائها و يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، و يأمر بإعادة هذه الإجراءات على عاتق المحضر القضائي كونه هو من تسبب في ذلك، أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء، يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً، و تبدأ إجراءات المزايدة<sup>1</sup>.

ويقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، و يعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني، و ينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد، و هذا ما أتت به المادة 752<sup>2</sup>.

ويعاب على المادة السالفة الذكر من الناحية العملية أنها مجحفة خاصة وأن المصاريف يتم تقديرها قبل انتهاء القضية، و غالباً ما تترتب مصاريف جديدة فيما

<sup>1</sup> - أحلام ربحاني، مرجع سابق، ص. 34.

<sup>2</sup> - الدولة الجزائرية، السلطة التشريعية، قانون رقم 08-09-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ 23 أبريل 2008، ص. 70.

بعد ليست مذكورة في الأمر، كما أن المادة لم تحدد في حالة عدم إتمام البيع في الجلسة الأولى كيف يمكن تقدير المصاريف التي تنفق فيما بعد.

و في التاريخ المحدد تفتح جلسة البيع و تتم إجراءات البيع بالمزاد تحت إشراف القاضي، الذي يتأكد قبل الأمر بافتتاح المزاد العلني من حضور أو غياب أطراف الحجز و مدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم، والتأكد من إتمام إجراءات النشر و التعليق، كما يفصل رئيس الجلسة في طلبات إلغائها إذا ما سبق تقديمها، كما يفصل في طلبات التأجيل المقدمة من أطراف الحجز كما يتأكد من مدى توافر النصاب من المزايدين، ويقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ، و بعد التأكد من أن كل الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد و ويذكر شروط البيع و نوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي للبيع و الرسوم و المصاريف، ويحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و في كل الأحوال يجب ألا يقل هذا المبلغ عن 10 آلاف دج في كل عرض.

و يشترط في المتقدمين للشراء أن يتوافر فيهم أهلية الاشتراك في المزايدة تمام أهليتهم و خلو إرادته م من العيوب، وألا يكونوا ممنوعين من الشراء بحكم وضعه م أو مهنته م الموكلة له م في عملية المزايدة، وقد حددتهم المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هم: القضاة الذين نظروا القضية و المحضرون القضائيين و محافظو البيع المعينون للتنفيذ و أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الممثلون للأطراف و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم كما لا يجوز للمدين المحجوز عليه طبقاً لنفس المادة دخول المزاد<sup>1</sup> لأنه لا يمكن أن يكون بائعاً و مشترياً في آن واحد، فإذا دخل أحد هؤلاء الأشخاص المزاد كان البيع قابلاً للإبطال و ذلك إذا طلبه كل ذي مصلحة، كما تجيز ذات المادة السابقة الذكر للدائن الاشتراك في المزاد فإذا دخل المزاد دائن

<sup>1</sup> - الدولة الجزائرية، السلطة التشريعية، قانون رقم 08-09-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ 23 أبريل 2008، ص. 56.

ورسا عليه المزاد،و كان مبلغ دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع الثمن المبيع،يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع طبقا للمادة 759 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،أما حائز العقار المحجوز فيجوز له دخول المزايده شريطة ألا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه فإذا رسا المزاد على الحائز نفسه و لو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية أعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي و يتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه،وهذا ما نصت عليه المادة 926 من القانون المدني،أما الكفيل العيني فيرى رأي بعدم جواز دخوله المزاد فهو مثل المدين لأن العقار المنفذ عليه يدخل ضمن ملكه المثقل بالحق الذي يجري التنفيذ اقتضاء له وإن كان هناك رأي يرى جواز دخول الكفيل العيني للمزايده بحجة انه يسأل مسؤولية محددة بقيمة العقار فان هو اشترى العقار و دفع الثمن لم يبق للدائن من حق عليه<sup>1</sup>.

فتبدأ العروض و يسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان العرض اللاحق باطلا،أي أن كل عرض يكون مستقلا تماما عن غيره من العطاءات الأخرى،ولا يعتبر أي عرض مبني على العرض السابق عليه،و إنما يعد كل عرض في ذاته إيجابا غير مقترن بأي شرط،و متى حكم ببطلان العرض الأخير و جب إعادة المزاد من جديد مع عدم الاعتداء بأي عرض سابق،و مع ذلك فإذا كان العرض الأخير صحيحا في ذاته،فلا يجوز للراسي عليه المزاد أن يتمسك ببطلان العرض السابق ليصل من ذلك إلى بطلان عرضه على أساس بنائه على العرض السابق<sup>2</sup>،و بانتهاء المزايده يكرر الرئيس المناداة حتى إذا تأكدت المحكمة انه لم يعد ثمة من يريد الزيادة عن آخر عطاء معروض يقرر الرئيس رسو المزاد إلى المزايد الأخير الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به 3 مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة. و في حالة الحجز على عدة عقارات و ترتب بيعها على التعاقب،فإنه يراعي ذلك عند المزايده،فإذا كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء بدين الحاجزين

<sup>1</sup> -أبو الوفاء أحمد،مرجع سابق،ص.432.

<sup>2</sup> -هندي أحمد،مرجع سابق،ص.465.

و المصاريف القضائية انتقل إلى بيع العقارات الأخرى بالتتابع، ويكف القاضي عن البيع عند حصول جميع الدائنين على حقوقهم، إذ يأمر بالتوقف عن بيع باقي العقارات و يرفع عنها الحجز تلقائياً، أما إذا كانت هذه العقارات تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز لدى المحافظة العقارية، و إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة المزايدة في التاريخ المحدد لها، يمكن تأجيل المزايدة لتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب، و يؤجل البيع:

**إما بناء على طلب كل ذي مصلحة:** والذين يتمثلون في كل أطراف الحجز، فلكل واحد منهم أن يطلب من القاضي تأجيل البيع إذا كان له أسباب قوية تبرره، كقلة المزايد و ضعف العروض.

**إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه:** وذلك لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 من القانون السالف ذكره:

- إذا لم يتوافر النصاب من المزايد أي أقل من 3 أشخاص.

- إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.

- إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة.

◀ وفي هذه الحالات يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة، ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي، و في كل الأحوال يجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوماً و لا تزيد عن 45 يوماً من تاريخ التأجيل، وذلك طبقاً للمادة 755 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و يترتب على هذا التأجيل إعادة النشر و التعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والسابق الإشارة إليها.

◀ في الجلسة الثانية: وبعد افتتاح الجلسة و التأكد من صحة الإجراءات والتنويه على شروط البيع كالجلسة الأولى، وبعد بداية المزايدة، فإنه إذا تبين أن العروض أقل

من قيمة الثمن الأساسي، وغير كافية لقيمة الدين و المصاريف قرر تأجيل البيع و إنقاص عشر الثمن الأساسي، مع إعادة النشر و التعليق، على أن يكون التأجيل بأمر مكتوب خلال 30 يوما على الأقل و 45 يوما على الأكثر من تاريخ التأجيل.

ونلاحظ أن المشرع لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة كما في الفرض الأول، و بهذا فان القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر الثمن الأساسي، و يتحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق، غير أن هذا قد يؤدي للإضرار بمصالح الأطراف سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحقاتهم، و كذا بالنسبة للمدين المحجوز عليه لأنه يمكن التصور أنه و لعدة جلسات قد لا يتقدم أي مزاييد لإبداء أي عرض ، و هذا ما يجعل الثمن الأساسي ثابتا في حين أن قيمة العقار تزداد بالوقت خاصة إذا تصورنا أن الملفات تبقى عالقة لمدة طويلة، و بهذا كان الأجدر إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الفرض، حتى يتمكن الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي و تأجيل البيع لجلسة ثانية<sup>1</sup>

#### ◀ في الجلسة الموالية - الثالثة :-

بياع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض، و لو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له و هذا ما تناولته المادة 754 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، على أن يدفع الباقي في أجل 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة، أما في حال عدم إيداعه باقي الثمن كاملا خلال الثمانية أيام، يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

<sup>1</sup> -ريحاني أحلام، مرجع سابق، ص.38.

<sup>2</sup> - الدولة الجزائرية، السلطة التشريعية، قانون رقم 08-09-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ 23 أبريل 2008، ص.54.

وفي حال إعادة البيع، ورسى المزااد بثمن أقل من الثمن الذي رسي به المزااد الأول، يلزم المتخلف عن الدفع بالفرق في الثمن، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى، وهو ما جاءت به المادتين 757 و 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفيما يخص المزايدين هناك اشكال أوجده المشرع الجزائري يتمثل في أن أي شخص يمكن له الدخول في المزااد العلني لبيع العقار دون شروط وحتى آخر لحظة من جلسة البيع وذلك بتسجيل نفسه لدى أمانة ضبط المحكمة، وهو ما يمكن المحجوز عليه الاتفاق مع أشخاص آخرين للدخول في المزاييدة، وذلك لإطالة البيع، وهذا بأن يجعلوا المزااد يرسو على أحدهم، دون قصد الشراء فعلا، والامتناع عن دفع الثمن، لتقوم المحكمة ببيعه على نفقته، وهكذا دواليك، لا يتم بيع العقار، وكان على المشرع أن يلزم من يدخل المزاييدة بدفع مبلغ يسترده بعد انتهاء المزااد إذا لم يرسو عليه المزااد، وهو ما يتم العمل به في دولة الإمارات العربية المتحدة<sup>1</sup>

وبرسو المزااد العلني تنقل إلى الراسي عليه المزااد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزااد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزااد سندا للملكية، ولا يبلغ حكم رسو المزااد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 فقرة 07 من ذات القانون، على أنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزااد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، ويترتب على قيده تطهير العقار من كل التأمينات العينية، على أن حكم مرسى المزااد غير قابل لأي طعن وهذا ما نصت عليه المواد من 762 إلى غاية 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مقابلة بتاريخ 15 أوت 2015 مع الأستاذ حاشي زهير، محضر قضائي لدى مجلس قضاء الوادي.

<sup>2</sup> - الدولة الجزائرية، السلطة التشريعية، قانون رقم 08-09-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ 23 أبريل 2008، ص. 71.

وهناك اشكال يثار عند استكمال إجراءات الاشهار العقاري للحكم الوارد على عقار ليس له أصل ملكية، هل يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم رغم انعدام قاعدة الأثر النسبي طبقا للمادة 774 من القانون السالف ذكره، أم يفرض الاشهار طبقا للمادة 88 من المرسوم 63-76.

ويقول الأستاذ بالعياضي جمال في ذلك أنه وبالرجوع لنص المادة 774 من القانون السالف الذكر فإن إشهار حكم مرسى المزاد على عقارات ليس لها أصل ملكية يعتبر استثناء من قاعدة الأثر النسبي.

### **المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته**

ولقد سبق وأن أشرنا إلى أن المشرع الجزائري يهدف خلال البيع الجبري للعقار إلى رعاية مصلحة المدين ودائنيه، لذلك أقر طريقة يصل من خلالها إلى أعلى ثمن ممكن خلال هذا البيع، تتمثل هذه الطريقة في إعادة بيع العقار بزيادة سدس ثمن العقار، لذلك نصت المادة 760 من القانون السالف الذكر أنه إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني.

و في هذه الحالة يعاد المزاد على ذمة من تقدم بهذا العرض حتى و لو أودع من اعتمد عطاؤه في المزاد الأول ثمن الشراء و المصاريف إلى خزينة المحكمة، و لم ينص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على تبليغ العريضة المذكورة إلا أن هناك رأي يرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد الأول و إلى الدائن و المدين و جميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافا فيها، و يترتب عن هذا العرض إعادة نشر كل ما يتعلق بالمزايدة الجديدة، حيث يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد و الإجراءات التي تم بها الإعلان عن البيع الأول وفقا لأحكام المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و تجري المزايدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايدة الأولى و يكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من

المزايدة بالدخول فيها، ولم ينص المشرع على جواز الاعتراض على هذا العرض بزيادة السدس، ويرى رأي أنه يمكن للراسي عليه المزايدة الأولى و الدائن و المدين و بقية الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً في هذه الإجراءات الحق في الاعتراض و إثارة الأسباب التي تدعو إلى البطلان وفق الإجراءات المقررة.

و على غرار المشرع الجزائري، فقد سمح التشريع الأردني بإعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز عشر الثمن و بناءاً على هذا العرض يتم فتح باب المزايدة من جديد، و يعين في المحضر موعداً جديداً للمزايدة على ألا يتجاوز 15 يوماً، و حبذا لو حذا المشرع الجزائري هذا الحدو، بأن حصر آجال المزايدة الجديدة و ذلك مراعاة لمصلحة كل الأطراف، كما ينص هذا التشريع أنه في حالة تقديم عدة عروض بالمزايدة، يؤخذ بالعرض المشتمل على أعلى ثمن وبتساوي العروض يأخذ بالعرض الذي قدمه الطالب الأول بالمزايدة العشرية إذ له الأفضلية على غيره<sup>1</sup>.

و لم ينص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الحكم في حالة تخلف عارض الزيادة عن حضور جلسة المزايدة و لم يتقدم أحد بعرض أكبر من عرضه أو لم يحضر المزايدين، و لكن يبدو أن القانون لا يعتد بتخلف عارض الزيادة أو عدم حضور عدد كاف من المزايدين طالما أن القانون لم يرتب أي اثر على ذلك و بالتالي يعتبر المزايدة راسياً عليه، و تجديد بيع العقار المحجوز بالمزايدة لا يمنع الراسي عليه المزايدة الأولى من دخولها و بالتالي قد يكون رسو المزايدة الجديدة لفائدة الراسي عليه المزايدة الأولى، و لا يحق لزائد السدس العدول عنه فإن لم يتقدم أحد للمزايدة رسا المزايدة على من تقدم بالمزايدة و بالثمن الذي عرضه و منه فعليه دفع هذا الثمن و كذا المصاريف و إلا يعاد البيع على ذمته و قد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 761 على حكم جديد لم يورده قانون الإجراءات المدنية القديم، يجيز لعارض الزيادة العدول عن العرض، و ذلك بالمطالبة بإيقاف إعادة البيع المقرر عليه ذمته قبل الحكم برسو المزايدة الجديدة بالشروط التالية :

- أن يتم العدول و تقديم الطلب قبل تمام البيع و صدور حكم رسو المزايدة.

<sup>1</sup>- أحلام ريجاني، مرجع سابق، ص. 46.

- أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه .

-أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة .

- أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.

وفي الأخير نقول أن الغاية الأساسية من التنفيذ هي توزيع ثمن الأموال المباعة على الدائنين، لذلك يعد توزيع حصيلة البيع المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز، إذ يتم بواسطتها استفاء الدائنين لحقوقهم، وخلالها يتم نزع ملكية المبالغ المتحصلة عليها من البيع، وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات، أما ما تبقى من حصيلة البيع يعود لمالك العقار محل الحجز، وهو ما قرره المادة 791 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد تناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه المرحلة من التنفيذ في المواد 790 إلى غاية 799، و من خلالها أوجد المشرع نوعان من التوزيع، الأول يتم بدون قائمة، بينما الثاني يتطلب القانون أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية.

أولا: التوزيع الرضائي

وتنص المادة 790 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه " إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع "، و يستفاد من هذه المادة أن تخصيص حصيلة التنفيذ للدائنين يتم بقوة القانون بتمام بيعه، ويتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم، و دون اتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع ويحدث ذلك في الفروض التالية:

1- عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط:

في هذه الحالة لا توجد أي صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ لأن الدائن إذا كان واحدا فإنه يستفيد من حصيلة التنفيذ و يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائن عاديا أو

ممتازاً، وسواء كانت الحصيلة كافية للوفاء بدينه أم غير كافية، وله في الحالة الأخيرة مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين.

غير أن المادة 790 المذكورة سابقاً لم تشر إلى أمانة الضبط عندما تكون لديها الأموال المتحصل عليها من البيوع العقارية، وفي ذلك غالباً ما يتم تطبيق نص الفقرة 01 من المادة 791 من ذات القانون.

ويعاب على تلك المادة أيضاً أنها لم تحدد أي آجال للدفع، حيث يمكن للقائم بالتنفيذ الدفع في أي وقت دون قيد، وهو ما يعد اشكالاً لم يتطرق له المشرع الجزائري.

2- عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنين متعددين و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديونهم:

وهنا أيضاً التوزيع يكون سهل بحيث يستوفي الدائنون حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعهم دائنين عاديين أو كان بينهم صاحب أفضلية، فيجب على من تكون لديه هذه المبالغ أدائها لهؤلاء الدائنين سواء كانوا حاجزين أو متدخلين في الحجز، كل حسب دينه بعد تقديم السند التنفيذي كما يجوز طبقاً للمادة 2/791 الوفاء بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية إذا كانت هناك مبالغ متبقية بشرط الموافقة الكتابية للمدين المحجوز عليه، و بعد سداد الديون و المصاريف، ترد المبالغ المتبقية للمدين المحجوز عليه.

### ثانياً: التوزيع القضائي

هذا التوزيع يكون مفروضاً عندما يتعدد الدائنون و كانت حصيلة التنفيذ لا تكفي للوفاء بجميع حقوقهم، وأيضاً عندما يتم البيع في اختصاص محاكم مختلفة، و يمر هذا التوزيع أولاً بمرحلة القائمة المؤقتة، و التي قد يعقبها مرحلة اعتراضات يتطلب حسمها من طرف رئيس المحكمة، ليتم بعد ذلك الوصول إلى التسوية النهائية.

◀ إعداد قائمة التوزيع المؤقتة : إن القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ، يضعه القاضي بعد إطلاعه على مستندات الدائنين، والتي تعرض على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراضاتهم عليه.

وقد نصت المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن المبالغ المحصلة من بيع العقار إذا كانت غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، يقوم المحضر القضائي أو من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ضرورة إرفاق جدول عن هذه الأموال المحجوزة، وكذا محضر رسو المزاد، غير أنه إذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة، على أن تكون على أموال نفس المدين المحجوز عليها، فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، فعلى كل من كانت لديه هذه المبالغ أن يودعها بأمانة ضبط هذه المحكمة، وهو ما نصت عليه المادة 793 من ذات القانون السابق ذكره، والملاحظ أن هذه المادة لم تحدد أي نوع حجز تخص، لذلك فإذا تعددت الحجوز و لو اختلفت أنواعها، فإن حاصل تنفيذها تتخذ بصدد إجراءات توزيع واحدة مادام المدين المحجوز عليه واحد في جميعها<sup>1</sup>

و بعد إيداع المبالغ المحصلة من التنفيذ لدى أمانة الضبط ، يقوم رئيس أمء الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع هذه المبالغ و بإعتبار أن المادة 792 في فقرتها الثانية لا تنص على أجل لذلك، فإنه بذلك يتم هذا الإخطار فور تلقي هذه الأموال ممن كانت لديه، و في خلال 15 يوم من تاريخ إخطاره، يقوم رئيس المحكمة، بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المحصلة بين الدائنين المقيدين، و يأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط كما يأمر بتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة.

<sup>1</sup>- أبو الوفاء أحمد، مرجع سابق، ص. 483.

وقد أوجب القانون تعليق مستخرج من هذه القائمة المؤقتة، من طرف رئيس أمناء الضبط لمدة 30 يوما بلوحة إعلانات المحكمة ليتمكن ذوو الشأن من الإطلاع عليها، وإعداد أسباب اعتراضهم، وخلال 10 أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، فإنه لكل دائن لديه سند دين التقدم، لأجل قيد دينه مع بقية الدائنين، وذلك تحت طائلة سقوط حقه في الانضمام للقائمة المؤقتة التوزيع، وهذا طبقا لما تقرره المادة 795.

بعد ذلك فإن رئيس المحكمة يحدد تاريخا لجلسة تسمى جلسة التسوية، يقوم فيها المحضر القضائي بتكليف الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين، ولكن ليس من تلقاء نفسه، وإنما بطلب من الطرف الذي يهيمه التعجيل، وطبقا لنص المادة 796 فإنه:

- عند التاريخ المحدد تتعقد الجلسة بحضور الأطراف، ويتحقق الرئيس من صفة الدائنين بالإطلاع على سنداتهم التنفيذية، كما يتأكد من صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة التوكيلات، كما يراقب الرئيس صحة طلبات التسجيل، ومدى ورودها ضمن الآجال المحددة لأنه إذا تقدم بها أصحابها بعد مرور 10 أيام من تاريخ انتهاء آجال تعليق القائمة المؤقتة تسقط هذه الطلبات، بعدها يقرر رئيس المحكمة قيد من تثبت صفته بالقائمة، و شطب من لا تثبت صفته، و أثناء انعقاد الجلسة نميز الفروض التالية :

-حضور جميع الأطراف وحصول اتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية: فإن الرئيس يقوم بإثبات اتفاقهم في محضر يوقعه مع أمين الضبط و كذا الحاضرون و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

- تخلف جميع الدائنين عن الحضور للجلسة المحددة للتسوية الودية" فإن الرئيس يؤشر على القائمة المؤقتة و تصبح نهائية ، و ذلك لأن غيابهم بعد التكليف يعيني قبولهم للقائمة و ليس لهم إعتراض عليها و ذلك وفقا لما تقرره المادة 4/796.

غياب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية: تجيز المادة 797 أن يتم توزيع المبالغ التي تم تحصيلها على الدائنين الحاضرين، ولكن يتم حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، ولا يجوز لهذا الأخير الحق في تقديم أي طعن في القائمة التي أشر عليها الرئيس.

و في كل هذه الحالات ، فإن الرئيس يصدر أمرا إلى رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة، طبقا للمادة 796 في فقرتها الأخيرة، و التي فصلت في طبيعة هذا الأمر بكونه أمرا ولائيا.

-إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة: فعند تقديم الاعتراض يأمر الرئيس بنشيتها في محض ر، و يفصل فيه خلال أجل ثمانية أيام بأمر يكون قابلا للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي خلال 10 أيام من صدور الأمر، و ذلك إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تفوق 200 ألف دج، و ذلك طبقا للمادة 798، و بهذا طبقا لمفهوم المخالفة فإن النزاع الذي يساوي أو تقل قيمته عن 200 ألف فإن الأمر الفاصل فيه لا يقبل بذلك أي وجه للطعن ، و لم تنص المادة على المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس الفصل في هذا الاستئناف غير نصها أن الفصل فيه يتم في أقرب الآجال، إذا كانت المادة 538 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على أن تمثيل الخصوم أمام المجلس القضائي من طرف محام، يكون و جوبيا تحت طائلة عدم قبول الاستئناف ما ينص القانون على خلاف ذلك فان المادة 798 في فقرتها الرابعة استثنت هذه الحالة من التمثيل الوجوبي بمحام أمام هيئة الاستئناف، كما أن هذا الاستئناف ليس له أثر موقف، و بهذا فالاعتراض على مشروع القائمة لا يوقف إجراءات التوزيع بقوة القانون، و بهذا للرئيس تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.

و تجدر الإشارة أنه إذا كان القانون لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الاتفاق، فإنه وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية كحكم المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي بالمحاصة و يكون التوزيع بحسب درجات الدائنين، و يراد بالتقسيم بالمحاصة تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسبي و بنسبة مقدار كل دين، حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن على آخر، و كل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>-ريحاني أحلام، مرجع سابق، ص.46.

## خاتمة:

لقد عرفنا أن التنفيذ على العقار ما هو إلا تنفيذ جبري يتم على عقار المدين في حال امتناعه عن التنفيذ الاختياري، وعرفنا أيضا أنه لا يتم اللجوء إليه إلا في حال عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها لسداد ديون المدين، باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين لهم التنفيذ على عقارات مدينهم مباشرة دون المرور بالتنفيذ على منقولاته، ولقد نظم المشرع الجزائري مراحل التنفيذ على العقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي اتسم تنظيمه هذا بكثرة الإجراءات التي قد أدت في بعض الحالات إلى خروج المشرع عن مبتغاه، أو سهو هذا الأخير عن معالجة بعض الحالات التي أدى عدم تبيانها إلى اشكالات عملية تحتم على القاضي والمحضر القضائي و المحافظ العقاري الاجتهاد لتسويتها، ويمر التنفيذ العقاري كما رأينا بمرحلتين الأولى الحجز تنفيذيا عليه، والثانية بيعه جبريا، أما الأولى فتبدأ باستصدار أمر الحجز العقاري من الجهة القضائية المختصة، وأهم اشكال يطرح في هذا الجانب ولم يعالجه المشرع الجزائري يتمثل في امكانية صدور أمر حجز عقاري بناء على شهادة حيازة أو شهادة ترقيم مؤقت، أو حتى ترقيم نهائي، وبعد ذلك يأتي دور تبليغ هذا الأمر إلى المدين، وأهم اشكال يطرح هنا يتمثل في أن المشرع الجزائري لم يحدد للتبليغ أجل ولا جزاء لتخلفه، ولم يضع أيضا إجراء يحمي به الدائن من تهريب المدين لأمواله عند علمه بالحجز، و يتم بعد ذلك قيد الأمر في المحافظة العقارية، وأهم نقطة يمكن التطرق لها هنا أن المشرع قد ربط القيد بالتبليغ في آجاله ولكنه في نفس الوقت لم يحدد أجل التبليغ، وبعد القيد ندخل في المرحلة الثانية من التنفيذ على العقار والمتمثلة في بيع العقار جبريا والتي لها العديد من المراحل الفرعية، أولها إعداد قائمة شروط البيع التي تتضمن كل ما يخص العقار وشروط بيعه، وأهم اشكال يمكن الإشارة إليه هنا يتمثل في أن القانون لم يحدد للمحضر القضائي مهلة لإيداع قائمة شروط البيع، الأمر الذي قد يبقى بعض الحجز دون تنفيذ سنوات عدة، والمشرع لم يحدد أيضا جزاء عدم الإيداع، وبعد الانتهاء من

الإيداع يأتي إجراء التبليغ بالإيداع الذي يعتبر مهما جدا كونه من يطلع المعنيين على القائمة ومن خلاله يكون لهم الحق في الاعتراض عليها، هذا التبليغ الذي يكون بنوعين عام وخاص، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم احترام المحضر القضائي مهلة الـ 15 يوم للتبليغ، ولم يحدد وضع الأشخاص المذكورين في المادة 740 في حال عدم تبليغهم هل يكون لهم الحق في الاعتراض حتى في يوم جلسة الاعتراض؟ أم تطبق عليهم القاعدة العامة التي لا تجيز الاعتراض إلا قبل جلسته بـ 3 أيام، ونلاحظ أيضا أن المشرع لم يحدد مضمون الاعتراض وهو ما يعد اشكالا كبيرا أمام القضاء الذي يحتاج إلى توضيح، وبعد الفصل في الاعتراضات تبدأ إجراءات البيع بالمزاد العلني والذي يطرح أهم اشكال يتمثل في إمكانية إطالة إجراءات البيع من قبل المدين باستعمال الثغرات التي أوجدها المشرع في الإجراءات دون أن يتنبه لها بالتصدي لايجاد حل يحول دون ذلك، لندخل في الأخير إلى توزيع الحصيلة بعد رسو المزاد العلني، والذي قرر فيه المشرع أن يكون إما توزيع مباشر، أو عن طريق القضاء حسب الحالات، وما يأخذ على المشرع هنا هو عدم ذكره للطريقة التي يوزع من خلالها القاضي الحصيلة، لكن وفي الواقع فإن هذا الأخير يتبع أسلوب قسمة الغرماء في توزيع هذه الحصيلة قضائيا، أما بالنسبة للغير فقد وضع له المشرع آلية تختلف عن الاعتراض على قائمة شروط البيع لطلب وقف إجراءات التنفيذ تتمثل في دعوى الاستحقاق الفرعية التي كان على المشرع الجزائري أن لا يتناولها أصلا وبذلك يخضعها للقانون العادي على أن تكون بموجب دعوى استحقاق أصلية.

وفي الأخير نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أصاب في كثير من الأحيان من خلال هذا الموضوع، لكنه أغفل وسهى في كثير من الأحيان الأخرى، وهو ما يحتم على المشرع إعادة النظر في بعض الأحكام ليزيل اللبس عنها.

# قائمة المراجع

## أولاً: الكتب

- أبو الوفاء أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. الدار الجامعية، الطبعة الثالثة، بدون تاريخ نشر.
- الوافي فيصل، سلطانى عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/06. دار الخلدونية، القبة-الجزائر، بدون تاريخ نشر.
- بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ. منشورات بغدادى، طبعة أولى، الجزائر، 2009.
- بلغيث عمارة، التنفيذ الجبرى واشكالاته. دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة-الجزائر، بدون تاريخ نشر.
- بلقاسمى نور الدين، الحجوز التنفيذية فى النظام القانونى الجزائرى. بدون تاريخ نشر.
- بلقاسمى نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية فى النظام القانونى الجزائرى، بدون تاريخ نشر.
- بوضياف عبد الرزاق، أصول التنفيذ والحجز التنفيذى على المنقول والعقار وفقاً لقانون 09-08. دار الهدى، طبعة 2012، عين مليلة-الجزائر، بدون تاريخ نشر.
- حسنين محمد، طرق التنفيذ فى قانون الإجراءات المدنية الجزائرى. ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون-الجزائر، 2001.
- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ. دار هومة، الجزائر، بدون تاريخ نشر.
- خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبرى. الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994.
- زروقى لىلى، إجراءات الحجز العقارى. المجلة القضائية، العدد 02، 1997.
- طلبة أنور، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز. المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2012.
- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبرى. دار الفكر العربى، القاهرة، بدون تاريخ نشر.

-مروك مصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية. دار هومة-الجزائر، 2005.

-مليحي أحمد، التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون تاريخ نشر.

-نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري. دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001.

-نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ. دار الراية، عمان، 2012.

-والي فتحي، التنفيذ الجبري. دار النهضة العربية، مصر، 1971.

-هندي أحمد، أصول التنفيذ الجبري. دار الجامعة الجديدة-الإسكندرية، 2007.

## 2-النصوص الرسمية:

- الدولة الجزائرية، السلطة التشريعية، قانون رقم 08-2008، 09، يتضمن قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، بتاريخ 23 أفريل 2008.

## 3-مذكرات:

-أحلام ريحاني، "الحجز العقاري التنفيذي"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا

لل قضاء، غير منشورة، المدرسة العليا للقضاء، 2009-2010.

-بوعروج مداني، "احكام الحجز التنفيذي على العقارات"، محاضرة القيت بمجلس

قضاء قسنطينة بتاريخ 01-06-2009.

-بداوي عبد العزيز، "الحجز العقاري في القانون الجزائري" ماجستير، غير

منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-2008.

-جبابلية عفاف، "الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني"، مذكرة لنيل إجازة

المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، المدرسة العليا للقضاء، 2004-2007.

-كرباج أمال، "الحجز العقار"، مذكره لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير

منشورة، المدرسة العليا للقضاء، 2005/2006

#### **4- منشورات خاصة:**

-راشدي مراد،الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني.محاضرة أقيمت في ملتقى  
قسنطينة 05 ديسمبر 2009.

-لوصيف نجات،الحجز على العقارات الغير مشهورة.محاضرة أقيمت بملتقى قسنطينة  
5 ديسمبر 2009.

#### **5-مقابلات:**

-حاشي زهير،محضر قضائي،مجلس قضاء الوادي.

