

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الحجز العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : دولة و مؤسسات

تحت إشراف :

أ/ صافي عبد الله

من تقديم الطالب :

- قريش عيسى

لجنة المناقشة :

الصفة	الرتبة العلمية	الاسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	د/ بريك الطاهر
مشرفا	أستاذ مساعد	أ/ صافي عبد الله
مناقشا	أستاذة مساعدة	أ/ جدع امال

دورة جوان 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعاء

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ
وَالْمُؤْمِنُونَ﴾

التوبة الآية 105

«النجاح يحققه فقط الذين يواصلون
المحاولة بنظرة إيجابية للأشياء».

- حكمة -

شكر و عرفان

إذا كان على المرء أن يذكر لكل ذي فضل فضله، امتثالاً لقوله تعالى:

﴿وَلَا تَنْسُوا الْفَضْلَ بَيْنَكُمْ﴾ ، ولقوله صلى الله عليه وسلم: « لا يَشْكُرُ اللهُ

مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ»

فإننا نتقدم بشكرنا وامتناننا إلى كل من ساهم وساعد على إنجاز هذا البحث المتواضع وفي مقدمتهم الأستاذ القدير والمشرف الفاضل، الأستاذ "صافي عبد الله"، لما بذله من جهود وإرشادات سديدة في تفحص محتويات المذكرة، وتصويباته العلمية الدقيقة، فله منّا كل الشكر والتقدير والامتنان.

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان للسادة أعضاء لجنة المناقشة الموقرين لما تحملوه من عبء مراجعة هذا العمل، ولما سيبدونه من اقتراحات قيمة وتوجيهات بناءة.

- وَلِلَّهِ الْحَمْدُ وَالشُّكْرُ مِنْ قَبْلُ وَمِنْ بَعْدُ -

الإهداء

نحمد الله سبحانه و تعالى على التوفيق في هذا العمل
إلى سندي الدائم في الحياة و مصدر الإلهام و اغلي ما املك في
هذه الدنيا الوالدة أطال الله في عمرها
إلى روح أبي الغالية التي فارقتنا إلى دار الحق و الخلد نسأل الله
أن يجمعني به في الفردوس الأعلى
إلى اخوتي ادامهم الله لي.
إلى زملائي و أصدقائي .
إلى كل أساتذتي بجامعة 20 أوت 1955، بكلية الحقوق والعلوم السياسية .

"عيسى قريش"

A decorative border of black floral and scrollwork patterns surrounds the central text. The patterns are intricate, featuring acanthus leaves, scrolls, and small leafy branches.

المقدمة

مقدمة

يعد الحجز العقاري من أهم الإجراءات القانونية التي تتخذها الدولة لحماية الملكية العقارية وتسهيل عمليات التداول والتصرف في العقارات. وفي التشريع الجزائري، ينظم الحجز العقاري بموجب القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتسجيل العقاري، ويهدف الحجز العقاري إلى تسجيل حقوق الملكية والرهن والتصرفات الأخرى على العقارات، وذلك لضمان حماية حقوق الملاك وتسهيل عملية التصرف في العقارات. ويتم إجراء الحجز العقاري بواسطة مكتب تسجيل العقارات، ويتضمن ذلك تسجيل العقود والاتفاقيات المتعلقة بالعقارات، بالإضافة إلى تسجيل الملكية والرهن والتصرفات الأخرى.

ويشترط التشريع الجزائري أن يكون الحجز العقاري مسجلاً في سجلات المكتب المختص، وأن يتم تسجيل جميع العقود والاتفاقيات المتعلقة بالعقارات بهذا السجل. ويتم إصدار شهادة حجز عقاري تثبت حقوق الملاك على العقارات، وتستخدم هذه الشهادة في عمليات التداول والتصرف في العقارات، ويعد الحجز العقاري من أهم الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية في الجزائر، ويسهل عملية التداول في العقارات ويحمي حقوق الملاك والرهن والتصرفات الأخرى. ويجب على الملاك الالتزام بتسجيل جميع العقود والاتفاقيات المتعلقة بالعقارات، والالتزام بشروط الحجز العقاري لضمان حماية حقوقهم.

1- أهمية الدراسة

من خلال ما سبق تظهر أهمية الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، لما يترتب عن هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكّرس دستوريا وكذا على الأمن العام، لهذا تمّ إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري الذي يشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية وملحقاتها، بهدف حماية حقوق الدائنين من جهة، وتجنّب المدين تعسف دائنيه من جهة ثانية، وقد اعتمد المشرّع في

صياغته قدر الإمكان، على تبسيط الإجراءات وتوضيحها، مع إضافة نصوص جديدة لسد الفراغات والنقص الذي كان يكتنف الحجز العقاري، وذلك تماشياً مع ما استقرّ عليه العمل القضائي، من أجل تبسيط إجراءات الحجز ومنح الدائن فرصة تجنب آثارها عليه.

كما تكمن الأهداف المرجوة من هذه الدراسة في بيان المفهوم والمقصود من الحجز التنفيذي على العقار مع توضيح الإجراءات المترتبة عن ذلك، والبحث في وسائل الحماية لضمان الحق الذي تضمنه السند التنفيذي، ومدى نجاعتها خصوصاً لما يتعلق الأمر بنزع الملكية جبراً.

2- أسباب اختيار الموضوع

يعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

أ- الأسباب الذاتية

تتمثل في الرغبة والشغف بمواضيع القانون العقاري عموماً، وذلك بالبحث والتقصي في هذا الموضوع ومعرفة إجراءاته والآثار المترتبة عنه، حيث يعتبر موضوع الحجز على العقارات من أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيداً، وأطولها وأوسعها في مجال إجراءاتها، وكذا الرغبة في المساهمة ولو بالشيء البسيط في إثراء المكتبة الجزائرية ببحث في هذا المجال.

ب- الأسباب الموضوعية

تتمثل الأسباب الموضوعية لهذه الدراسة، في بيان القواعد الإجرائية للحجز العقاري في القانون الجزائري وغالباً ما تكون محصورة في :

- تقديم طلب للحجز العقاري إلى السلطة المختصة.
- تقديم المستندات والوثائق المطلوبة لإثبات ملكية العقار أو حقوق الاستفادة منه.
- دفع الرسوم المطلوبة لعملية الحجز.
- إجراء عملية التقييم العقاري إذا كانت هذه الخطوة ضرورية.

- استكمال الإجراءات الإدارية والقانونية اللازمة لإصدار شهادة الحجز العقاري.
- واستعراض أهم الإشكالات المطروحة في الممارسة العملية.

3- إشكالية البحث

وعليه فإن دراسة موضوع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري تقود إلى طرح الإشكالية التالية: ما مدى نجاعة وفعالية النظام القانوني والإجرائي للتنفيذ الجبري على العقار عن طريق الحجز لضمان استيفاء الدائن لحقه؟

4- أهداف الدراسة

- تحديد النظام القانوني للحجز العقاري المنصوص عليها في التشريعات و القوانين و مختلف تطبيقاتها وذلك لفهم الاسس التي تتعلق بالحجز العقاري .
- تحليل الاثر الايجابي و السلبي للحجز العقاري .
- كما تهدف الي التعرف على الاجراءات القانونية المتبعة في تطبيق الحجز العقاري

5- الصعوبات

بالرغم من الأهمية التي يكتسبها البحث والنتائج التي ابتغينا تحقيقها من الدراسة، إلا أنه لا بدّ من الإقرار بصعوبة هذا المسعى، والعقبات التي واجهتنا والمتمثلة خاصة تشعب المواد المنظمة لأحكام الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، وذلك ما بين قوانين ومراسيم وأوامر .

6- مناهج البحث المعتمدة

اقتضت منا طبيعة البحث استخدام المنهج الوصفي التحليلي وما يحتاجه من تحليل للنصوص القانونية مع الاستعانة بالمنهج المقارن في بعض المواضع.

- المنهج الوصفي والمنهج التحليلي .

المنهج الوصفي استخدمناه لعرض النصوص القانونية والآراء الفقهية وتحديد بعض المفاهيم وبيان شروطها وآثارها.

المنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص المنظمة لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية.

7- خطة البحث

لدراسة هذا الموضوع والإجابة عن الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين وتقسيم كل فصل إلى مبحثين كالتالي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحجز العقاري

حيث تناولنا فيه ماهية الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، من خلال التعريف بالحجز العقاري وبيان محلّه، ثم تبيان شروطه، وإجراءات الحجز عليه. وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

المبحث الثاني: إجراءات الحجز العقاري وآثاره

الفصل الثاني: النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز

حيث تمّت دراسة مرحلة بيع العقار المحجوز، وهو بيع يختلف عن البيوع العادية لكونه يتم تحت إشراف القضاء وفقا لإجراءات محددة قانونا، لهذا فرض المشرّع القيام بعدة إجراءات تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد وإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانونا لذلك.

وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: جلسة المزايمة والإجراءات التي تسبقها.

المبحث الثاني: جلسة بيع العقار المحجوز.

وأخيرا ختمنا بحثنا بجملة من النتائج والاقتراحات لمحاولة تدارك بعض النقائص فيما يخص موضوع الدراسة.

A decorative border with intricate black and white floral and scrollwork patterns, framing the central text. The border consists of four corner pieces and four side pieces, each featuring a central floral motif with scrolling vines and leaves.

الفصل الاول
الإطار المفاهيمي للحجز العقاري

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للحجز العقاري

لقد منح المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة للدائن عدّة وسائل من أجل استيفاء حقه من المدين جبرا عنه، فإما أن يكون التنفيذ عينا أي؛ بعين ما التزم به المدين، أو بعوض في حال كانت شخصية المدين محل اعتبار بأن يُستحال معها التنفيذ العيني، وذلك لما له من ضمان عام على أموال مدينه، وتتمثل هذه الوسائل في الحجز بأنواعه الذي يمكن للدائن أن يوقعه على أموال مدينه بحسب نوع المال المراد التنفيذ عليه، فقد يكون الحجز تحفظيا واقعا على المنقول أو العقار، سواء كان هذا المال تحت يد المدين أو يد الغير.

ومحلّ دراستنا هذه الحجز التنفيذي المنصبّ على العقار دون المنقول، وهو موضوع حُظي باهتمام الكثير من رجال الفقه والقانون والقضاء على حدّ سواء، لما للعقار من أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية لأي دولة، بالإضافة إلى مكانته لدى الفرد باعتباره معيارا للثروة.

ولهذا ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يتضمن المبحث الأول ماهية الحجز العقاري، أما المبحث الثاني سنقوم بدراسة إجراءات الحجز العقاري وآثاره.

المبحث الأول

ماهية الحجز العقاري

الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره، الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها. سنتناول في هذا المبحث مطلبين، المطلب الأول يتعلق بمفهوم الحجز العقاري، أما المطلب الثاني فيتعلق بشروط الحجز العقاري.

المطلب الأول

مفهوم الحجز العقاري

إن بيان مفهوم الحجز العقاري يتطلب منا في البداية إلى التعريف بالحجز العقاري وذلك من خلال بيان معناه لغة واصطلاحاً (الفرع الأول)، ثم تبيان محله (الفرع الثاني)، ثم أشخاص هذا الحجز (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الحجز العقاري

رغم الخصوصية التي تتميز بها المصطلحات القانونية، يبقى إرجاع المصطلح لأصله اللغوي أمراً مهماً من الناحية اللغوية والمنهجية، حيث أنه المقياس الضابط لسلامة الاصطلاح، وعليه سنتناول في هذا الفرع تعريف الحجز العقاري لغة (أولاً)، ثم اصطلاحاً (ثانياً).

أولاً- التعريف اللغوي:

لفظ الحجز العقاري مركب من لفظين هما: الحجز والعقار، فالحجز من حَجَرَ، يَحْجُرُ، حَجْرًا وَحَجَازَةً، منعه وكفّه، وَحَجَرَ عليه المال أو العقار: حبسه تحت الدعوى أي؛ منعه من التصرف فيه، وَحَجَرَ بينهما: فصل، والحجز: هو أن يمنع شخص من التصرف في أمواله منقولة أو غير منقولة في حوزته (1)، وَحَجَرَ الشيء: حازه ومنعه من غيره، وَحَجَرَ فلاناً عن الأمر: كفه عنه، وَحَجَرَ القاضي على المال: منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه (2).

أما العقار في اللغة وجمعه عقارات، ويقصد به كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار، والعقار الحرّ ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى رَيْعًا، ويقال ما له دار ولا عقار أي؛ لا يملك شيئًا، ويقال أيضا يملك عقارات أي؛ كل ملك ثابت كالأرض والعمارات (3).

ثانياً- التعريف الاصطلاحي:

يقصد بالحجز التنفيذي على العقار بأنه: « وضع أموال المدين تحت يد القضاء، واستيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال أو من ثمنها بعد بيعها بواسطة السلطة العامة، وطرق الحجز التنفيذي ثلاثة: حجز على المنقول لدى المدين، حجز على العقار، وحجز مال المدين لدى الغير، يبدأ تحفظيا ثم ينتهي تنفيذًا» (4)، كما يقصد به وضع مال للمدين تحت يد القضاء، تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع، وهو ليس بذاته التنفيذ، ولكن يمهد له، إذ يتحقق التنفيذ ببيع الأموال

1 - علي بن الحسن الهنائي، المنجد الأبجدي، الطبعة السادسة، دار المشرق للطباعة، بيروت، لبنان، 354.

2 - إبراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، 2004، ص 158.

3 - منجد الأعلام، ط 07، دار المشرق، بيروت، لبنان، 1960، ص 519.

4 - محمود هاشم، إجراءات التقاضي والتنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات جامعة الكويت، الكويت، 1989، ص

المحجوزة وسداد حق الدائن من ثمنها، وقد لا يستمر الدائن في الإجراءات كما في حالة قيام المدين بالوفاء فينقضي الدين، وحينئذ يسقط الحجز ويزول أثره⁽¹⁾.

وإذا ما أردنا أن نعرّف الحجز تعريفاً شاملاً فإننا يمكن أن نعرّفه بأنه: « وضع مال المدين -العقار- تحت يد السلطة العامة إما لتقييد تصرفات صاحبه بغية المحافظة على حقوق الدائن الحاجز، أو تمهيدا لبيعه واستيفاء دين الدائن من قيمته»⁽²⁾، والحجز بهذا المعنى هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين أجازها المشرع للدائن اللجوء إليها.

ويختلف الحجز التنفيذي على العقار عن الحجز التحفظي، حيث يعتبر هذا الأخير على أنه إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن عند الضرورة فيستصدر من القاضي أمراً بتوقيعه على أموال المدين العقارية حفاظاً على حقه في الضمان العام، مخافة قيامه بتفريطها أو التصرف فيها أو الإنقاص من قيمتها وذلك بوضع عقاراته تحت يد القضاء⁽³⁾، وعليه فالهدف من الحجز التحفظي على العقار ليس بيع الأموال المحجوزة، وإنما هو تدبير مؤقت يلجأ إليه الدائن نظراً لعنصر المفاجأة الذي يتميز به هذا النوع من الحجوز.

وبناء على ما تقدّم، فالحجز على العقار هو طريقة استثنائية تناولها المشرع في الفصل الخامس من الباب الرابع وهو الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة في المواد 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾.

¹ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 09.

² - عمار محسن كزار الزرقي، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون جامعة الكوفة، بغداد، المجلد 02، العدد 07، 2010، ص 181.

³ - فاطمة الزهراء بوجلال، خصوصية الحجز التحفظي على الأموال العقارية، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد 07، العدد 01، 2020، ص 980.

⁴ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.

الفرع الثاني:

محل الحجز العقاري

الأصل في التنفيذ أنه يقع على الأموال المملوكة للمدين، تطبيقاً لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون، والذي ينص على أن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، سواء أكانت منقول أم عقار، هذا الأخير يعتبر محلاً للحجز العقاري، ويشمل الحجز العقاري: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص بشرط أن يجري حجزه مع حجز العقار بطبيعته، والثمار التي يذرها العقار، واكتفى المشرع الجزائري بتعريف العقار وما عداه فهو منقول في نص المادة 683 من القانون المدني⁽¹⁾، على أن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، أما فيما يخص جواز حجزه فقد نصت على ذلك المادة 721 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: « يجوز للدائن الحجز على العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي... »⁽²⁾، ويشمل الحجز العقاري، العقارات بطبيعتها، العقارات بالتخصيص، والعقارات بحسب موضوعها.

¹ - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص 12، المعدل بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005، والمعدل بالقانون رقم 07-05 مؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

² - أنظر: المادة 721 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم السالف الذكر.

أولاً- العقارات بطبيعتها

العقار بطبيعته كما سبق تعريفه هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، ويستوي الأمر أن يكون العقار بالطبيعة أرضاً زراعية أو منشآت أو مباني، وتعتبر محجوزة بمجرد حجز العقار (1)، وتنقسم العقارات بطبيعتها بدورها إلى:

أ- الأرض:

هي في الأصل الوحيدة التي تعتبر عقاراً بطبيعتها، باعتبارها الشيء الوحيد الذي تجمع التشريعات المقارنة على اعتبارها عقاراً، لما لها من صفتي الدوام والثبات، فهي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر مع الاحتفاظ بذاتيتها (2)، وتشمل سطح الأرض وطبقتها التي هي جزء منها، أما الكنوز والآثار المدفونة فيها فلا تعتبر من العقارات وإن كانت توجد في الأرض إلا أنها لا تعتبر جزءاً منها، ولذلك فهي أشياء منقولة، والأرض تنقسم بدورها إلى عقار فلاحى وعقار حضري.

ب- المباني:

وهي منقولات أُدمجت في الأرض فأخذت حكم هذه الأخيرة، حيث يفقد طبيعته المنقولة ويصبح عقاراً بطبيعته، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والأنفاق والآبار، طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزاً ثابتاً مستقراً فيه (3)، وتجدر الإشارة إلى أن الحجز الذي ينصب على أرض دون ذكر البناء الموجود عليها لا يعتبر هذا البناء محجوزاً مع الأرض بقوة القانون، لذا يجب التنبؤ بوجود هذا البناء فوق الأرض في أمر الحجز (4).

1 - فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017-2018، ص 18.

2 - حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 63.

3 - العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا -دراسة مقارنة-، د ط، دار هومة، 2016، ص ص 101-202.

4 - أنظر: المادة 5/724 ق إ م إ والتي تنص على: « تعيين العقار أو الحق العيني المحجوز ... إذا كان العقار بناءية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقار »

ثانيا- العقارات بالتخصيص:

قد ينصب حجز العقار على العقارات بالتخصيص كالمنفقولات المخصصة لخدمة العقار واستغلاله، كالألات والتجهيزات الصناعية المخصصة للمصانع، وكالألات والجرارات الفلاحية المخصصة لخدمة الأراضي الزراعية، ولا يجوز حجز المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص منفردا عن العقار المخصص لخدمته واستغلاله (1)، وإذا انفصل المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص على العقار المخصص لخدمته، فإنه في هذه الحالة يفقد صفته كعقار بالتخصيص، ويتم حجزه بطريق الأموال المنقولة (2).

وقد تناول المشرع الجزائري تعريف العقار بالتخصيص في المادة 683 من القانون المدني فقرة 02 بأنه: « المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص» (3).

ثالثا- العقارات بحسب موضوعها:

العقارات بحسب موضوعها أو ما تسمى بالحقوق العينية العقارية، وتتمثل في فئة العقارات المعنوية التي تتضمن كل الحقوق التي ترد على العقار، وقد نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 684 من القانون المدني بقولها: « يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار» (4)، كما نصت عليها المادة 721 من ق.إ.م.إ على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه (5).

1 - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 626.

2 - أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون تاريخ، ص 762.

3 - أنظر: المادة 683 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

4 - المادة 684 من نفس الامر .

5 - أنظر: المادة 721 من ق.إ.م.إ المعدل والمتمم.

يتضح لنا من خلال نص المادة أنه يجوز للدائن توقيع الحجز على عقارات مدينه وعلى الحقوق العينية العقارية التابعة له، إذا أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها ويكون بيده سندا تنفيذيا، أما أصحاب التأمينات العينية على العقار يجوز لهم التنفيذ مباشرة على عقار هذا الأخير حتى ولول انتقلت ملكيتها إلى الغير.

الفرع الثالث:

أشخاص الحجز العقاري

تنشأ عند التنفيذ أساسا رابطة بين طرفين، أولهما الدائن الحاجز وثانيهما المدين المحجوز عليه، باعتبارهما طرفي الرابطة القانونية، لكن هذه الرابطة القانونية لم يترك المشرع إفراغها وفقا لإرادة الأطراف، بل جعل ذلك تحت إشراف القائم بالتنفيذ المتمثل في المحضر القضائي.

أولا- الدائن الحاجز

ويسمى بطالب التنفيذ وهو الطرف الإيجابي الذي يطلب الحماية التنفيذية، فهو ذلك الشخص الراغب في استعادة حقه الثابت بموجب السند التنفيذي (1)، ويعبر عنه باسم الدائن باعتباره صاحب الحق الموضوعي الثابت بموجب السند التنفيذي، كما يعبر عنه بالحاجز عندما يتبع إجراءات الحجز على أموال المدين المنفذ ضده، ويعبر عنه أيضا بالمحكوم له عندما يكون السند المراد التنفيذ بمقتضاه هو حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه (2)، وبالرجوع لنص المادة 13 من ق.إ.م.إ، نجد أنها نصت على عدم الجواز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة (3)، إذا يجب على طالب التنفيذ أن يستوفي نفس الشروط الواجبة التوفر عند رفعه للدعوى القضائية لأن حكم خصومة التنفيذ على

1 - عبد الرحمان بريارة، ص 10.

2 - عيساوي نبيلة، ص 20.

3 - أنظر: المادة 13 من ق.إ.م.إ المعدل والمتمم.

العقار له نفس حكم خصومة الدعوى القضائية، وهذه الشروط متمثلة في شرط الصفة، شرط المصلحة، وشرط الأهلية.

ثانيا- المدين المحجوز عليه

المنفذ ضده وهو الطرف السلبي في إجراءات التنفيذ، إذ هو الذي تتخذ الإجراءات في مواجهته وذلك لإجباره على الوفاء بالدين الثابت في السند التنفيذي (1)، ويعبر عنه بالمحجوز عليه، إلا أن عبارة من يجري التنفيذ ضده أوسع وتشمل الكفيل والكفيل العيني وحائز العقار المرهون (2).

ويجب أن تتوفر الأهلية في المدين كما هو الشأن في الدائن، غير أنه إذا طرأ تغير في أهلية المدين المنفذ ضده أثناء البدء في التنفيذ (3)، فيجب متابعة إجراءات التنفيذ ضد من يمثله، فإن لم يوجد فعلى طالب التنفيذ اللجوء إلى القضاء من أجل تعيين قيما أو وصيا، وهذا حفاظا على أموال المدين المنفذ ضده سواء كان عديم الأهلية أو فاقدها، أما إذا توفي المدين عليه قبل البدء في التنفيذ فعلى طالب التنفيذ إعلام الورثة بالسند التنفيذي إي إعادة التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء إليهم جملة أو إلى أحدهم في موطن مورثهم والزامهم بالوفاء طبقا لنص المادة 671 ق.إ.م.إ، أما في حالة ما إذا توفي المدين بعد بدء إجراءات التنفيذ على العقار، فإنه لا يلزم بالإعلام ويتم متابعة التنفيذ على تركته (4).

وتجدر الإشارة أن هناك مدينون لا يجوز الحجز عليهم، وهم استثناء من القاعدة لا يخضعون لإجراءات التنفيذ وهم: الدولة والأشخاص المعنوية، الدول الأجنبية ورجال السلك الدبلوماسي، المدين الخاضع لإجراءات شهر الإفلاس.

1 - حمة مرامية، المرجع السابق، ص 14.

2 - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 14

3 - أنظر: المادة 617 من القانون 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.

4 - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 18.

ثالثا- المحضر القضائي

المحضر القضائي عون من أعوان القضاء، وهو ضابط عمومي مكلف قانونا بمباشرة تبليغ الأوراق القضائية وإجراء التنفيذ الجبري بناء على طلب ذوي الشأن (1)، كما عرّفته المادة 04 من القانون رقم 06-03 المنظم لمهنة المحضر القضائي أنه: « ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته... » (2)، ومن أجل تمكينه من أداء مهامه على أحسن وجه، خول له القانون الحق في اللجوء إلى القوة العمومية عن طريق طلب تسخيرها من وكيل الجمهورية، كما أنه محمي في حالة ما إذا تمّ الاعتداء عليه (3).

إضافة إلى عمليات التنفيذ يتولى المحضر القضائي مهام أخرى تضمنتها المادة 12 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي وتتمثل في:

- تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ.

- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي وكذا المقررات أو السندات في شكلها التنفيذي.
- القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها.
- القيام بمعاينات أو استجوابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه (4).

وبالرغم من تمتع المحضر القضائي باستقلالية مالية وإدارية، إلا أن هذا لا يعفيه من تحمل الالتزامات بمناسبة أدائه لوظيفته، ولا يبرئه من المسؤولية التي تقع على عاتقه أثناء ممارسته لعمله، سواء كانت مسؤولية مدنية أو جزائية.

1 - نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2008، ص 35.

2 - أنظر: المادة 04 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

3 - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، الجزء الثاني، دار الهدى، عين مليبية، الجزائر، 2006، ص 22.

4 - أنظر: المادة 12 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.

المطلب الثاني:

شروط توقيع الحجز التنفيذي على العقار

لما كان العقار له أهمية كبيرة باعتباره الركيزة الأساسية في أي دولة كانت، فلا بدّ أن يعامل معاملة خاصة تتوافق وطبيعته الحساسة خصوصا وإن تعلق الأمر بالتنفيذ الجبري ونزع الملكية جبرا، كل هذا جعل المشرع يحيطه بمجموعة من الشروط الواجب توافرها، والتي تعتبر أكثر تعقيدا مقارنة بالتنفيذ الجبري على المنقول، لكن هناك اشتراك في أغلب الشروط في كلا الحجزين.

الفرع الأول:

الشروط المتعلقة بسبب الحجز

يُقصد بالسبب هنا الأداة التي يجري بموجبها التنفيذ، فيعتبر السند التنفيذي نقطة البداية بالنسبة للدائن وشرطا أساسيا لتوقيع الحجز التنفيذي على عقارات مدينه، لأنه السبب المباشر لتوقيع الحجز فبوجوده يحسم نهائيا وجود الحق الموضوعي، إذ لا يمكن له توقيع الحجز من دونه، والعلة من ذلك خطورة الآثار المترتبة على الحجز التنفيذي⁽¹⁾، إذن فما هي الأعمال القانونية التي خصها المشرع بهذه الصفة ومنحها القوة التنفيذية.

¹ - عبد الرحمان ملزي، طرق التنفيذ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الرابعة حقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2007-2008، ص 11.

أولاً- أن يحمل صفة السند التنفيذي

والسندات التنفيذية واردة في القانون على سبيل الحصر، وهو ما تؤكد صياغة المادة 600 ق.إ.م.إ.م. بعبارة: « لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي»، وقد تكون هذه السندات قضائية وقد تكون غير قضائية.

أ- **السندات التنفيذية القضائية:** وهي تلك الأعمال الصادرة عن القضاء، سواء فاصلة في النزاع أو بتدبير مؤقت، وهي تلك المنصوص عليها في المادة 08 فقرة 5 ق.إ.م.إ.م.

1- الأحكام والقرارات القضائية

هي الأحكام التي تفصل في خصومة بعد سماع أقوال الطرفين والاطلاع على أدلتها، وتصدر ضد الخصم متضمنة منفعة لخصم آخر، ويتطلب تنفيذها استعمال القوة العمومية، وتعدّ الأحكام القضائية السندات الأبرز والأكثر شيوعاً في حياتنا العملية للتنفيذ الجبري، وكاستثناء يقضي بجواز تنفيذ الأحكام الابتدائية، شريطة أن تكون مشمولة بالإنفاذ المعجل، وهذه الأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل لا تصلح كسندات تنفيذية لمباشرة إجراءات التنفيذ، أما الأوامر القضائية فهي ما يصدره القضاء من أوامر بناء على طلب أحد الخصوم، والتي تشمل أوامر الأداء وأوامر تحديد المصاريف القضائية، على خلاف الأوامر الاستعجالية، والأوامر على العرائض⁽¹⁾.

2- قرارات المجالس القضائية

القرارات التي تصدر عن غرف المجالس القضائية المختصة تكون نهائية، وهي تقبل التنفيذ الجبري، وتصدر بعد النظر في الحكم محل الاستئناف، فكل القرارات الصادرة عن المجالس القضائية في اختصاصها تصدر نهائية، وبالتالي تتمتع بالقوة التنفيذية إذا كانت صادرة بالزام⁽²⁾.

3- قرارات المحكمة العليا

¹ - إسماعيل قطاف، الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020، ص 14.

² - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 100.

إن القرار الصادر من المحكمة العليا لا يتضمن فصلا في الموضوع، وبالتالي الأصل أنها لا تكون سندا تنفيذيا وفقا لما تم بيانه إلا في حالتين:

* إذا تعلق الأمر بالمصاريف القضائية والغرامة والتعويض بمناسبة النظر في كيدية الطعن طبقا لما نصت عليه المادة 377 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

* القرارات التي تفصل في الموضوع كاستثناء في حالة تكرار الطعن بالنقض للمرة الثانية طبقا للمادة 03/374 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأجل وضع حد للنزاع، والقرار الفاصل للمرة الثالثة يكتسب قوة الشيء المقضي فيه (1).

3- محاضر الصلح أو الاتفاق:

تعتبر محاضر الصلح المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط سندات تنفيذية، فلقد أجاز المشرع تصالح الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، والصلح كإجراء بديل لحل النزاعات هو بمثابة إجراء اختياري، يلجأ إليه أطراف النزاع تلقائيا أو بسعي من القاضي، وذلك في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ويثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويعدّ محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة ضبط المحكمة طبقا للمادة 993 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (2).

4- حكم رسو المزاد على العقار

هو حكم بحسب شكله، يختلف عن الحكم الفاصل في الموضوع، وهو النتيجة الطبيعية للمزايدة على العقار في جلسة علنية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، برئاسة قاضي البيوع العقارية أو القاضي المنتدب لهذا الغرض، حسب المادة 753 من ق إ م.

ب- السندات التنفيذية غير القضائية

وهي تلك السندات التنفيذية التي لا يصدرها القضاء وتتمثل أساسا في:

1- أحكام التحكيم:

1 - أنظر المادتين: 377 و 374 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.

2 - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 141.

وهي الأحكام التي تصدر من المحكمين الذين يختارهم الخصوم بموجب اتفاق التحكيم، بشرط أن يكون التحكيم في الحقوق التي للشخص مطلق التصرف فيها ولا تتعلق بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم⁽¹⁾، وتعتبر أحكام التحكيم الفاصلة في هذه النزاعات سندات تنفيذية إذا ما قام الطرف المستعجل بإيداع الحكم التحكيمي لدى أمانة ضبط المحكمة التي صدر بدائرة اختصاصها، ويتم ذلك عن طريق أمر يصدره رئيس محكمة محل التنفيذ يقضي فيه بتنفيذ حكم التحكيم، مع تسليم نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية عن حكم التحكيم⁽²⁾.

2- الشيكات والسفاتج:

يشترط حتى يكون للشيك أو السفتجة صفة السند التنفيذي أن يقدم معه الاحتجاج لعدم الوفاء أو عدم القبول، وان يبلغ رسمياً للمسحوب عليه، وهنا لا يشترط اللجوء إلى القضاء لإثبات الحق الذي يتضمنه، ولكن هناك من يرى أنه مادام السند لأمر يخضع لأحكام السفتجة حسب القانون التجاري، ومادام المشرع لم يذكره بالسندات التنفيذية، فإنه يعتبر سهواً منه، وبالتالي يعد سندا تنفيذياً متى توافرت إجراءات الاحتجاج⁽³⁾.

3- العقود التوثيقية:

يحررها ضابط عمومي بحسب المادة 324 من القانون المدني، تخضع للقانون رقم 06-02⁽⁴⁾، وهي محررات مشتملة على تصرفات قانونية، سواء تمت بالإرادة المنفردة كالوصية والوقف والتنازل أو الاتفاق بإرادتين كالبيع والهبة والوصية والوقف، تتمتع بالقوة التنفيذية نفسها التي منحت لأحكام القضائية، جعل منها سندا تنفيذياً.

4- محاضر بيع المنقولات بالمزاد العلني:

1 - أنظر: المادة 1006 من ق.إ.م.إ.
 2 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 16.
 3 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص ص 16-17.
 4 - القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

يُحرر هذا المحضر بمناسبة التنفيذ الجبري على منقولات المدين، الذي يقوم به المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة، لتودع نسخته الأصلية بأمانة ضبط المحكمة، طبقاً للمادة 714 من ق.إ.م.إ، ويعتبر سنداً تنفيذياً له قوة تنفيذية في مواجهة الراسي عليه بفرق الثمن (1).

5- العقود والأوراق التي يعطيها القانون صيغة السند التنفيذي

منح المشرع صفة السند التنفيذي لطائفة من المحررات الرسمية بموجب نصوص خاصة، مثل الجدول الضريبي الصادر عن إدارة الضرائب، سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة، سندات تحصيل هيئات الضمان الاجتماعي، الرهن القانوني لفائدة البنوك.

ثانياً- إهار السندات التنفيذية بالصيغة التنفيذية

لا يكفي لإجراء التنفيذ الجبري أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي يؤكد حقه الموضوعي الذي يسعى لاقتضائه، بل يجب أن يكون هذا السند التنفيذي ممهوراً بالصيغة التنفيذية، حتى يكون قابلاً للتنفيذ (2)، طبقاً للمادتين 2/281 و 601 من ق.إ.م.إ.

والنسخة التنفيذية هي ورقة رسمية، يثبت فيها مضمون السند التنفيذي في صورته وتذييل بالصيغة التنفيذية، التي تعد ركناً أساسياً من أركان السند التنفيذي، لا يستقيم أمره من دونها، وجزء لا يتجزأ من السند التنفيذي، وليست شرطاً من شروطه، تكون في شكل أمراً صادراً إلى السلطات المختصة بإجراء تنفيذ بمقتضى السند التنفيذي جبراً، ولو اقتضى الأمر استعمال القوة العمومية (3).

وعليه يشترط في جميع السندات التنفيذية إهارها بالصيغة التنفيذية لمباشرة إجراء التنفيذ وإلا كانت هذه الإجراءات باطلة، إلا الشيك والسفتجة فقد استثناهما المشرع

1 - أنظر: المادة 714 من ق.إ.م.إ.

2 - أنظر: المادتين 2/281 و 601 من ق.إ.م.إ.

3 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 20.

من هذا الإجراء، والتي يمكن الدائن بمجرد القيام بإجراءات الاحتجاج عن طريق المحضر القضائي مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري (1).

الفرع الثاني:

الشروط المتعلقة بأطراف الحجز

لا يجوز مباشرة إجراءات الحجز على العقار إلا بتواجد مجموعة من الشروط في الدائن الحاجز والمدين المحجوز، وبدورنا سنقوم بذكرها بإيجاز.

أولاً- الشروط المتعلقة بالحاجز

إضافة إلى شرطي الصفة والمصلحة الواجب توافرها في الدائن الحاجز طالب الحجز التنفيذي على العقار أو على الحق العيني العقاري، هناك شروط أخرى نصت عليها المادة 721 من ق.إ.م.إ وهي أن يكون حاملا لسند تنفيذي، وأن يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، بالإضافة إلى قيام الدائن بمقدمات التنفيذ.

أ- أن يكون بيد الدائن النسخة التنفيذية للسند التنفيذي

ومعناه أن يكون بيد الدائن أحد السندات التنفيذية المحددة أعلاه قبل الشروع في أي إجراء من إجراءات الحجز التنفيذي، سواء على العقار أو المنقول، وإلا كان الحجز باطلا، وقد سبق وأن بينا ماهية السند والنسخة التنفيذية.

ب- أن يستوفي مقدمات التنفيذ

لا يكفي لمباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار أن يكون بين يدي الدائن سندا قابلا للتنفيذ حتى يمكنه الشروع في اقتضاء الحق الثابت فيه، بل يلزم فضلا عن هذا أن يقوم المحضر القضائي باتخاذ إجراءات أولية تسمى بمقدمات التنفيذ، لأن الأصل في التنفيذ الجبري أن يكون تنفيذا عينيا واختياريا، وذلك باستجابة المدين المنفذ عليه لأمر التكليف بالوفاء الموجه إليه من قبل المحضر القضائي، بما تضمنه السند

¹ - فاطمة الزهراء بوجلل، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 63-

التنفيذي في أجل معين، وهو أول إجراء ومقدمة من مقدمات التنفيذ، يقوم بها الدائن طالب التنفيذ، بواسطة المحضر القضائي، قبل مباشرة الحجز على أموال المدين، أو خلفه العام أو الخاص (1).

وتتمثل مقدمات التنفيذ في: تبليغ السند التنفيذي، تكليف المدين بالوفاء ومنحه أجلا للوفاء.

ج- أن يكون بيده محضر عدم وجود المنقولات أو كفايتها

تنص القاعدة العامة في القانون المدني الجزائري المستتبطة من جلّ التشريعات، لاسيما التشريعين المصري والفرنسي، على أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، وبالتالي، فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، غير أن هذه القاعدة، أورد عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية قيّدا، وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المنفذ عليه، متوقفة على شرط يجب تحققه، يتعلق بعدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين أو عدم وجودها، حيث تنص على ذلك المادة 620 من ق.إ.م.إ بقولها: « يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإن كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقارات، وإذا لم يكن للمنفذ عليه عقارات فيتم التنفيذ على أمواله المنقولة مهما كانت قيمتها، مع مراعاة أحكام المادتين 622 و636 أدناه».

ثانيا- الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

لا يقصد بالمحجوز عليه المدين فقط بل قد يكون شخص آخر غيره ويتعلق الأمر بحائز العقار المرهون، الذي انتقلت إليه ملكية العقار مثقلا بالرهن، أو الكفيل العيني الذي رهن عقاره ضمانا لدين غيره، ويشترط فيهما ما يشترط في المدين المحجوز.

كما يشترط كذلك أن يكون المحجوز عليه مالكا للعقار محل الحجز، فالأصل في الحجز أن لا يصح توقيعه إلا على من كان مدينا شخصيا للحاجز، ومالكا للأموال المراد حجزها، فيصح بذلك توقيعه على المدين الأصلي وكفيله وورثته، غير أن هناك

¹ - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 26.

أولاً- الأملاك الوطنية العامة

هي الأملاك المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية العمومية مثل الولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فهي غير قابلة للحجز عليها، وقد نصت عليها المادة 636 من ق.إ.م.إ بقولها: « فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال التالية: الأموال العامة المملوكة للدولة، أو الجماعات الإقليمية... »⁽¹⁾.

ثانياً - الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا

هذه الأموال غير قابلة للحجز عليها، بحسب المادة 23 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف⁽²⁾ حيث نصت على: « لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أم الهبة أم التنازل أم غيرها»، كما أكدت على هذا المبدأ المادة من 636 ق إ م إ، ما عدا الثمار والإيرادات⁽³⁾، من عملية الحجز، وعليه، لا يجوز الحجز على المساجد ودور العبادة.

المبحث الثاني:

إجراءات الحجز العقاري وآثاره

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، لما يترتب على هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس

¹ - أنظر: المادة 636 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.

² - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

³ - أنظر: المادة 636 من ق.إ.م.إ.

دستوريا وكذا على الأمن العام، ويمكن تعريف الحجز العقاري على أنه طريق من طرق التنفيذ، يتم بمقتضاه وضع عقارات المدين تحت يد القضاء.

اشترط المشرع من أجل توقيع الحجز التنفيذي على العقار شروطا خاصة، إضافة إلى الشروط العامة التي لا بدّ من أن تتوافر في أي نوع من أنواع الحجز بغض النظر عن محله إن كان منصبا على منقول أو على عقار، فما هي الإجراءات المتبعة في توقيعه؟ وماذا عن الآثار المترتبة عنه؟.

وبناء عليه سيتم دراسة هذا المبحث بالتطرق إلى إجراءات الحجز العقاري (المطلب الأول)، ثم الآثار المترتبة على توقيع الحجز العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

إجراءات الحجز التنفيذي العقاري

من المتفق عليه إجرائيا، أنه في حالة ما إذا لم يتمكن الدائن من استيفاء حقه من أموال مدينه المنقولة، فإنه يجوز له الانتقال في التنفيذ إلى العقار، عبر إجراءات الحجز عليه تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، ونظرا لخطورة هذا الإجراء ومساسها بحق الملكية لهذا الأخير، فقد ضبطها المشرع بإجراء هام يتمثل في السعي لاستصدار أمرا قضائيا بالحجز وجملة من الإجراءات من أجل تبليغه (الفرع الأول)، ثم تسجيله بالمحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

استصدار أمر الحجز وتبليغه

تستوجب المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري استصدار أمر من طرف المحكمة المختصة وتبليغه للمعني.

أولاً- استصدار أمر الحجز وتبليغه

إن الحجز التنفيذي على العقار يستوجب من الدائن أن يقدم طلباً إلى رئيس المحكمة، الواقع العقار في دائرة اختصاصها⁽¹⁾ طبقاً لنص المادة 722 من ق.إ.م.إ، واشترط المشرع في طلب الحجز أن يشتمل على بيانات جوهرية منصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 722 السالفة الذكر، والمتمثلة في:

- اسم ولقب الدائن طالب التنفيذ وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/ أو الحق العيني العقاري.
 - اسم ولقب المدين المنفذ عليه وموطنه.
 - وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقاً لما هو ثابت في مستخرج الملكية.
- غير أنه قد يحدث في غالب الأحيان أن يعجز الطالب عن تحقيق الشرط الثالث، لأن وصف العقار المطلوب حجزه يحتاج إلى الدقة في تحديده وبيان تفاصيله، التي كثيراً ما يصعب على الدائن معاينة العقار من الباطن لامتناع المدين من تمكينه من ذلك، في هذا الشأن وضع المشرع حلين قانونيين⁽²⁾، فيتمثل الأول في تمكين الدائن من المعلومات من خلال المحافظة العقارية، أما الحل الثاني فيتمثل في الاستعانة بالمحضر القضائي لدخول العقار، والحصول على البيانات اللازمة بعد استصدار أمر

¹ - أنظر: المادة 722 ق.إ.م.إ.

² - خير الدين فنطازي، الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسبية بن بوعلوي، الشلف، المجلد 08، العدد 01، 2022، ص ص 645-646.

على عريضة من رئيس المحكمة يسمح له بذلك⁽¹⁾، حسب الفقرة الثالثة من المادة 722 ق.إ.م.إ، وكل هذه البيانات يجب أن تقيد في الطلب من أجل الدقة والوضوح. واشترط المشرع الجزائري أن يرفق طلب الحجز، بعدة وثائق أساسية، وإذا تخلفت أي وثيقة يرفض طلب الحجز، وتتمثل هذه الوثائق في:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن قيمة الدين الذي يتم الحجز بمقتضاه، سواء كان حكما أم قرارا أم عقدا رسميا أم أي سند تنفيذي آخر من السندات التنفيذية.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء يحرره المحضر القضائي، وفي حالة رفض المنفذ عليه الوفاء بعد مرور 15 يوما يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر امتناع أو عدم امتثال.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي، أما بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية فلا بد من مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز.
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار، سواء كان دفترا عقاريا؛ أو عقدا موثقا إذا كان العقار مشهرا.
- شهادة عقارية، وهي كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بمصالح الحفظ العقاري المختصة، والغرض منها هو إظهار ما إذا كان المتصرف للعقار مالكا له من عدمه.

بعدما يتأكد رئيس المحكمة المختصة من استيفاء الطلب للشروط المطلوبة، يصدر أمرا على عريضة في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، يتضمن الحجز على العقار أو على الحق العيني العقاري، بحسب المادة 724 ق.إ.م.إ، وهذا الأمر المتضمن توقيع الحجز التنفيذي على العقار نجده يتضمن وجوبا عدة بيانات عامة سماها المشرع بالبيانات المعتادة، تتمثل في الجهة القضائية التي أصدرت الحجز، وتاريخ صدوره والتتويه بالاطلاع على جميع وثائق الملف، مع

¹ - أنظر: المادة 3/722 من ق.إ.م.إ.

ذكر النصوص القانونية المتعلقة بأمر الحجز، حتى يكون صحيحا من الناحية الشكلية ومؤسسا قانونا (1).

ثانيا- تبليغ أمر الحجز

يتمّ التبليغ الرسمي بموجب محضر يقوم بتحريه محضر قضائي، طبقا لنص المادة 725 من ق.إ.م.إ إلى كل من:

- المدين مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري أو الكفيل العيني.
 - الغير إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني له (كصاحب رهن رسمي، أو حق تخصيص أو حق امتياز).
 - إدارة الضرائب (من أجل استيفاء الدولة للضرائب عن بيع العقار).
- يتحقق أمر التبليغ الرسمي أن يذكر المحضر القضائي أنه سلّم محضر الحجز إلى المبلغ له، والغرض من إجراءات التبليغ الرسمي هو لإحاطة علم المدين المحجوز عليه، بإجراء الحجز على عقاره، وتنبهه بأن عقاره أو حقه العيني العقاري، وضع تحت سلطة القضاء، يتم ذلك عن طريق ورقة من الأوراق الرسمية المحررة من المحضرين القضائيين، يسمى محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري (2).
- بعد تبليغ أمر الحجز العقاري، بإنذار المدين المحجوز عليه وتنبهه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين حالا، يتم قيد أمر الحجز العقاري في المحافظة العقارية الموجود باختصاصها العقار المحجوز، ليعتبر الحجز نهائيا مباشرة بعد قيده، استنادا إلى المادتين 725 و 734 من ق إ م إ، اللتين أوجبتا أن تتضمن ورقة التبليغ بالإضافة إلى نسخة من أمر الحجز العقاري، إنذار المدين المحجوز عليه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (01) من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه (3).

1 - خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 647.

2 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 95.

3 - أنظر: المادتين 725 و 734.

الفرع الثاني:

القيّد في المحافظة العقارية

قيّد أمر الحجز العقاري هو مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية، تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة أو ناقلة أو مزيلة، فرضه المشرع بموجب المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 (1) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، اللتين نصتا على مصطلح "إشهار" يفرض على كل التعاملات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري، فلا يكون لها أثر بين الأطراف أنفسهم ولا الغير، إلا من تاريخ إشهارها ونشرها في البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الحجز (2). كما نصت على هذا الإجراء المادة 725 فقرة 03 على أنه: « ... يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري، لقيّد أمر الحجز، ويعدّ العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد» (3).

نستخلص من هذه المادة أهمية إجراء القيد في المحافظة العقارية ومدى أهمية الإسراع به، حفاظاً على حق الدائن الحاجز، وحماية له من احتمال تهريب المدين المحجوز عليه لأملكه، وذلك عن طريق التصرف فيها قبل إجراء القيد، لهذا منع المشرع الجزائري الإبطاء بهذا الإجراء بأن أكد على وجوب قيد أمر الحجز على الفور وفي ساعته ويومه، وكأقصى تقدير في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز (4). كما نصت المادة 728 من ق.إ.م.إ على ما يلي: « يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر

1 - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

2 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 108.

3 - المادة 3/725 من ق.إ.م.إ.

4 - خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 649.

القضائي، أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وإلا تعرّض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول»، وعليه تُسَلَّم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود والحقوق التي تنقل العقار أو العيني العقاري، ويجب عليه إثبات تاريخ وساعة الإيداع المحجوز وكذلك أسماء الدائنين وموطن كل منهم⁽¹⁾، كما يذكر بهامش القيد كل أمر حجز سبق قيده مع بيان أسماء الدائنين وموطن كل منهم والجهات القضائية التي أصدرت أوامر هذه الحجوزات حسب نص المادة 729 من ق.إ.م.إ.

كما أورد المشرع الجزائري في المادة 727 ق.إ.م.إ حالة تعدد الدائنين، وظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي بقولها: « إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، بعد أمر قيد 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...»⁽²⁾، وهنا نكون في حالة تعدد ذوي الحقوق ومن ضمنهم الدائنين الذين يتنافسون على الأولوية في التقدم في المرتبة وأصحاب التأمين العيني على هذا العقار⁽³⁾. وبناء على ما تقدم، فإن قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يصبح العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا ومرتبيا لجميع آثاره من هذه اللحظة، والغاية من قيد أمر الحجز حماية الغير حسن النية الذي يتعامل مع المدين المحجوز عليه، لإمكانية اطلاعه على حالة العقار والمنازعات الواقعة بشأنه⁽⁴⁾.

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص 285.

² - أنظر: المادة 727 من ق.إ.م.إ.

³ - خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 649.

⁴ - فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 94.

المطلب الثاني:

آثار الحجز العقاري

يترتب على قيد أمر الحجز أنه لا ينفذ أي تصرف من جانب المدين أو الحائز في العقار بعد التسجيل، سواء كان بنقل الملكية أو نقل حق عيني آخر منفرّع عنها، وقيد أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري - كما أشرنا إليه سابقاً - هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة متمثلة في تقييد سلطة المالك أو الحائز في تأجير أو استغلال العقار محل الحجز، ومنعه من التصرف فيه بنقل ملكيته، أو توقيع حقوق عينية عليه من جهة أخرى.

لقد تصدّى المشرع للآثار القانونية الناتجة عن الحجز العقاري من خلال المواد 730 إلى 736 من ق.إ.م.إ، وعليه سنعالج في هذا المطلب آثار الحجز العقاري على سلطات المحجوز عليه (الفرع الأول)، ثم نوضح آثار الحجز العقاري على التصرفات الواردة على العقار المحجوز (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

آثار الحجز العقاري على سلطات المحجوز عليه

تتمثل آثار الحجز التنفيذي على العقار بالنسبة للمحجوز عليه في تقييد حق هذا الأخير في استغلاله لهذا العقار (أولاً)، ثم تقييد حق المحجوز عليه في إدارة العقار المحجوز (ثانياً).

أولاً- تقييد حق المحجوز عليه في استغلال العقار

تنص المادة 730 في الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه: « إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك...»، ومقتضى هذا النص أنه إذا كان المدين المحجوز عليه مستعملاً للعقار بنفسه، يستمر في

استعمال هذا العقار بعد الحجز عليه، وإذا كان العقار دار للسكنى استمر في سكنها دون أجر، وإذا كانت أرض فلاحية استمر في زراعته، وإن كان العقار عقارا صناعيا - كأن يكون مصنعا مشيدا على قطعة أرض - استمر في استغلال مصنعه، والمدين المحجوز عليه يصبح حارسا قضائيا بقوة القانون على عقاره المحجوز، إلى أن يتم بيع هذا العقار (1).

ثانيا- تقييد حق المحجوز عليه في إدارة العقار المحجوز

نصت المادة 730 فقرة 03 و 04 بأنه: «... إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنعه عليه الوفاء بها لمالك العقار إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها».

نستخلص من هذه المادة أنه بمجرد تبليغ المستأجر بأمر الحجز تبليغا رسميا، يمنع على المستأجر دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه، لأن الأجرة تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه، وأما بالنسبة لبدل الإيجار المدفوع قبل تبليغه بأمر الحجز تبرا ذمة المستأجر منه ويتم مسائلة المالك المدين المحجوز عليه عنها.

وتجدر الإشارة إلى أن الإيجار المبرم قبل قيد أمر الحجز يسري في حق الحاجز، أما الإيجار المبرم بعد قيد أمر الحجز فلا يسري في حق الحاجز أو المدين، وعليه فيمكن للمدين إبرام عقود إيجار ولكن بعد الحصول على إذن القاضي إذا كان هذا الإيجار يزيد من إيرادات العقار، أي كانت هناك نية حسنة (2)، في حين إذا ثبت أن الإيجار السابق لقيد أمر الحجز قد تم بسوء نية ويتواطؤ بين المدين والمستأجر، كان هذا قابلا للفسخ بناء على طلب الدائن الحاجز، وهو ما أكدته المادة 731 من ق.إ.م. بقولها: «... إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع، وقوع غش

¹ - أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1971، ص 382.

² - خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 651.

من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار...» (1).

كما أضاف المشرع مسألة الإيجار الذي ليس لعقده تاريخا ثابتا وتم إبرامه قبل أمر الحجز، فحكمه هو عدم نفاذه في حق الدائن الحاجز، وهو ما جاءت به أحكام المادة 731 فقرة 02 من ق.إ.م.إ بنصها: «... عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت، وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز»، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد مدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكنه حددها بمقتضى القانون المدني في نص المادة 896، إذ أكد فيها أن الإيجار السابق للقيد إذا زادت مدته عن 09 سنوات لا ينفذ في حق الدائن المرتهن، إلا في حدود 09 سنوات ما لم يتم الشهر قبل قيد الحجز (2).

الفرع الثاني:

آثار الحجز العقاري على التصرفات الواردة على العقار المحجوز

قيد المشرع تصرفات المحجوز عليه الناقله لملكية العقار المحجوز، وجعل جزاء هذه التصرفات، عدم النفاذ، كقاعدة عامة ترد عليها بعض الاستثناءات.

أولا- تقييد سلطة المحجوز عليه من التصرف في العقار المحجوز

كما سبق ذكره فإن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه وإنما يبقى مالكا له على أن يباع في المزاد العلني، وكل ما يترتب على الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز فيما له من حق الضمان.

1 - المادة 731 من ق.إ.م.إ

2 - أنظر: المادة 896 من القانون المدني الجزائري.

ولقد حسمت المادة 735 من ق إ م إ⁽¹⁾، مسألة منع المحجوز عليه سواء كان مدينا أو كفيلا أو حائزا للعقار من القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة لملكية العقار المحجوز، كالبيع أو الهبة أو المقايضة أو ترتيب حق انتفاع أو ارتفاق عليه؛ أو ترتيب حقوق عينية تبعية كالرهن والاختصاص والامتياز، وهذا حماية للدائن الحاجز العادي، أمام الدائن المرتهن أو صاحب حق الاختصاص عند توزيع ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد العلني.

غير أنه وإن كان الأصل عدم نفاذ تصرفات المدين الواقعة على العقار من تاريخ قيد أمر الحجز غير أنه لكل قاعدة استثناء، والاستثناء على ذلك أن هناك أشخاص بإمكانهم تقييد حقوقهم على العقار المحجوز حتى بعد قيد أمر الحجز وهم بائع العقار (مقرض ثمنه)، والشريك المقاسم، فلهؤلاء الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازهم حتى ولو تم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية⁽²⁾، شريطة أن يتم قيد هذه الامتيازات في الآجال المنصوص عليها في القانون المدني⁽³⁾ وهي مهلة شهرين (02) تبدأ من تاريخ شهر عقد ملكية العقار المحجوز وإلا سقط حقهم في هذا الاستثناء، وأصبحت تصرفاتهم هي الأخرى قابلة للإبطال.

أما الاستثناء الثاني فقد تضمنته المادة 736 بقولها: « إذا أودع المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار، أو الكفيل العيني بأمانة الضبط، أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزايمة، مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين، فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه، تكون نافذة»، وعليه بهذا الإجراء تكون هذه التصرفات نافذة حتى في مواجهة الدائن الحاجز، ويمكن للمدين

1 - تنص المادة 1/735 على: « لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال... »

2 - أنظر: المادة 2/735 من ق.إ.م.إ.

3 - نصت عليها المواد من 999 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري

المحجوز عليه طلب رفع الحجز على العقار، وتصبح بذلك جميع تصرفاته الواقعة على العقار بعد قيد أمر الحجز نافذة.

إن المشرع الجزائري، لم يبين المبلغ المودع، لا عند حديثه لجلسة التخصيص في المنقولات المحجوزة لدى الغير، ولا عند حديثه عن إيداع مبلغ الدين قبل جلسة بيع العقار المحجوز، ولا حتى عند تنظيمه طريقة بيع العقار المحجوز، غير أنه جرى العمل في المحاضر التمهيدية قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري؛ المحررة من طرف المحضرين القضائيين، يتم الإشارة إلى أن مبلغ رسو المزاد، يتم دفع خمس 5/1 من الثمن حالا، بأمانة ضبط المحكمة، نقدا أو بواسطة صك مؤشر عليه، قد يكون حسابا بنكيا أو حسابا بريديا، وهذا ما نراه مناسبا، عند قيام المحجوز عليه بإيداع مبلغا كافيا لأداء ديون الدائنين ومصاريف التنفيذ (1).

ثانيا- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

تنص المادة 732 في فقرتها 01 ما يلي: « تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية... » (2)، ويعني هذا أن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي بالعقار المحجوز، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه (3).

والعبرة هنا بيوم فصلها عن العقار المحجوز، فإذا فصلت قبل قيد الحجز، فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولا مستقلا وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول، ومعناه أن حكم توزيعها بين الدائنين حكم توزيع ثمن العقار، فيمتاز لها من يمتاز، أي ثماره المدنية كالأجرة ومن الدائنين لثمن العقار (4).

1 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 120.

2 - المادة 1/732 من ق.إ.م.إ.

3 - عفيف بن عبو، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2012، ص 71.

4 - عفيف بن عبو، المرجع السابق، ص 71.

وقد نصت المادة 732 في فقرتها 02 و03 على ما يلي: « وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة، بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة».

ومنه نستخلص من هذه المادة أن تصرفات المدين المحجوز عليه التالية لقيده أمر الحجز لا تكون نافذة، فقد أجاز المشرع في الفقرة الثانية من المادة 732 من ق إ م إ، للمحجوز عليه بيع ثمار العقار الملحق به، بشرط أن يكون ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، وأن يتم إيداع المبلغ المتحصل من البيع بأمانة ضبط المحكمة.

كما خوّل هذا الحق للدائن الحاجز، بناء على ترخيص من رئيس المحكمة بموجب أمر صادر على عريضة، للقيام بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه، ومن ثم بيعها بالمزاد العلني، أو عن طريق وسطاء يتولون القيام بذلك أو أي طريقة أخرى، ومثله مثل المدين المحجوز عليه، يجب عليه أن يودع ما تم تحصيله من مبالغ جراء عملية البيع، بأمانة ضبط المحكمة، وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 732 من ق إ م إ، على أن يوزع بين الدائنين بحسب درجاتهم، طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وأضافت المادة 733 من ق.إ.م.إ على ما يلي: « إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 722 أعلاه، تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، فضلا عن التعويضات المدنية، عند الاقتضاء» (1).

حيث يفهم من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد رتب عن ذلك مسؤولية مدنية ومسؤولية جزائية في حق حائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس الثمار أو الإيرادات التي تلحق بالعقار، والجريمة الجزائية تتعلق بجريمة تبديد أموال

¹ - المادة 733 من ق.إ.م.إ.

محجوزة التي نصت عليها المادة 364 من قانون العقوبات الجزائري، حيث نصت على: « يعاقب بالحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى ثلاث 03 سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج، المحجوز عليه الذي يتلف أو يبيد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك، وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة إلى الغير لحراستها فتكون العقوبة من سنتين 02 إلى خمس 05 سنوات والغرامة 20000 إلى 100000 دينار، وتطبق العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة أيضا على المدين أو المقترض أو الرهن الذي يتلف أو يختلس الأشياء التي سلمها على سبيل الرهن أو شرع في ذلك، وفي جميع الحالات المعنية أعلاه يجوز أن يحكم علاوة على ذلك الجاني بالحرمان من كافة الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنتين على الأقل وخمس سنوات على الأكثر» (1).

خلاصة الفصل:

الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره، الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها، والحجز على العقار هو طريقة استثنائية تناولها المشرع في الفصل الخامس من الباب الرابع وهو الأحكام المتعلقة

¹ - المادة 364 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 2006.

بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة في المواد 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما تطرقنا لسبب الحجز على العقار وهي الأداة التي يجري بموجبها التنفيذ، فيعتبر السند التنفيذي نقطة البداية بالنسبة للدائن وشرطاً أساسياً لتوقيع الحجز التنفيذي على عقارات مدينه، لأنه السبب المباشر لتوقيع الحجز فبوجوده يحسم نهائياً وجود الحق الموضوعي، إذ لا يمكن له توقيع الحجز من دونه، والعلة من ذلك خطورة الآثار المترتبة على الحجز التنفيذي، إذن فما هي الأعمال القانونية التي خصها المشرع بهذه الصفة ومنحها القوة التنفيذية.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns, featuring acanthus leaves and scrolls, framing the central text.

الفصل الثاني

النظام الإجرائي لبيع العقار المحجو

الفصل الثاني:

النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز

يُعدّ قيد أمر الحجز هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، فبعد إيداع ملف الحجز العقاري بمصلحة الشهر العقاري لدى المحافظ العقاري يجب على هذا الأخير قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل ثمانية 8 أيام ، وهذا طبقاً لنص المادة 828 من ق.إ.م.إ. بعد انتهاء مرحلة الحجز على العقار تأتي مرحلة لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة وهي مرحلة بيع العقار المحجوز، وهو بيع يختلف عن البيوع العادية لكونه يتم تحت إشراف القضاء وفقاً لإجراءات محددة قانوناً، لقد فرض المشرع القيام بعدة إجراءات تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد وإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً لذلك.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل وهو النظام الإجرائي لبيع العقار، بتقسيمه إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول جلسة المزايدة والإجراءات التي تسبقها، أما المبحث الثاني سنتناول فيه جلسة بيع العقار المحجوز.

المبحث الأول:

جلسة المزايمة والإجراءات التي تسبقها

التمهيد لبيع العقار يختلف عن التمهيد لبيع المنقول لاختلاف طبيعة التعامل فيهما، ومرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز، وإنما يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها، وإخبار ذوي الشأن الذين أجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم، ثم الإعلان عن جلسة المزايمة والشروع في البيع، والتي سنتناولها بالدراسة في هذا المبحث.

حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول تحديد جلسة بيع العقار (المطلب الأول)، ثم خطوات

المطلب الأول:

الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

بعد تحضير العقار أو الحق العيني العقاري للبيع والفصل في جميع الاعتراضات التي قد تعرقل عملية البيع، فالهدف من الإعلان عن البيع هو استقطاب أكبر عدد ممكن من المزايديين لبيع العقار بأعلى وأحسن ثمن، بعدها تأتي مرحلة البيع كون أنّ توقيع الحجز التنفيذي على العقار وحده غير كافٍ لسداد الديون، بل لابدّ من أن تحول هذه الأموال إلى مبالغ من النقود لتوزيعها بين الدائنين، ولن يتم ذلك إلا ببيع هذا العقار بالمزاد العلني.

وسنحاول دراسة هذا المطلب بالتطرق إلى وجوب تحديد جلسة البيع ومكانها (الفرع الأول)، ومن هو المعني بتحديدتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تحديد جلسة البيع ومكانها

بصدور أمر الحجز من المحكمة المختصة ثم تسجيل وقيده هذا الأمر بالمحافظة العقارية يصبح العقار تحت يد القضاء وبعد تصفية كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار، تأتي مرحلة بيع العقار المحجوز، وهذه المرحلة تبدأ من يوم تقديم طلب إلى المحكمة المختصة التي تباشر أمامها إجراءات الحجز على العقار وهذا من أجل تحديد جلسة لبيع هذا العقار إذا لم يكن قد تم تحديدها بقائمة شروط البيع (1).

فالأصل أن يقوم رئيس المحكمة المختصة بتحديد تاريخ ومكان وساعة انعقاد جلسة البيع ضمن قائمة شروط البيع عند إيداع قائمة شروط البيع، لكن هذا التاريخ يبقى رهين عدم تقديم أي اعتراض وبالتالي تحديد جلسة الاعتراض، وتتواصل الإجراءات بصفة عادية ومنها الإبقاء على التاريخ المحدد بذيل قائمة الشروط (2).

غير أنه قد يحدث وأن لا يتم تحديد هذا التاريخ لسبب أو لآخر كسهو من رئيس المحكمة أو انعقاد جلسات الاعتراض، وبالتالي سقوط تاريخ البيع بالضرورة، حيث نصت المادة ق.إ.م.إ على انه: « إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز » (3)، ومن هنا يتبين لنا أنه لا بد أن يحدد رئيس المحكمة تاريخا جديدا لانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بعد تأكده من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة، أو في حالة عدم تقديمها من الأساس، وذلك بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن في حال عدم

1 - عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008 ص 97.

2 - أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التعليق على قانون المرافعات بآراء الفقه والصيغ القانونية وأحكام النقص، الطبعة الخامسة، الجزء السادس، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، دون سنة نشر، ص 426.

3 - المادة 747 من ق.إ.م.إ.

تحديده ضمن قائمة شروط البيع أو بعد إلغاء هذا التعديل في حال تقديم الاعتراض (1).

ويجب على رئيس المحكمة المختصة أن يراعي تحديد التاريخ والمواعيد المنصوص عليها في المادة 749 ق.إ.م.إ على أن لا يقلّ ميعاد الجلسة عن 30 يوما من تاريخ صدور الأمر، غير أن المشرّع الجزائري لم يحدّد حداً أقصى لجلسة البيع على عكس ما فعله نظيره المصري الذي أوجب أن يراعي في تحديد الجلسة ميعاد لا يقلّ عن 30 يوما وألا يزيد عن 60 يوما من تاريخ الأمر الذي أصدره القاضي المختص (2)، كما أن المشرّع لم ينص صراحة كذلك على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة المختصة، وهذا على غرار قانون المرافعات اللبناني، غير انه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة، ويجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع (3).

أما بالنسبة للمحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع، فإن المحكمة المطروح أمامها إجراءات التنفيذ على العقار هي المحكمة المختصة بتحديد جلسة بيع العقار، وطلب تحديد جلسة بيع العقار يقدّم عادة إلى رئيس المحكمة أوالى قاضي البيوع العقارية- المكلف بقسم البيوع العقارية- الذي يقوم بتفحصه ودراسته وبعد أن يتحرى ويتأكد بأنه قد تمت تصفية كل الاعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت وصدر بشأنها حكماً قضائياً، ففي هذه الحالة يصدر أمراً على ذيل العريضة المقدمة له يتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار أي تحديد جلسة للمزايدة (4)، لكن ليس بالضرورة أن تتعدّد داخل المحكمة المباشرة لإجراءات البيع وهو ما نصت عليه المادة 749 في فقرتها 02 (5) من ق.إ.م.إ.

1 - أنظر: المادة 747 من ق.إ.م.إ.

2 - أحمد مليجي، المرجع السابق، ص 426.

3 - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 304.

4 - أنظر: المادة 747 من ق.إ.م.إ.

5 - تنص المادة 2/749 على ما يلي: « ... 5- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع »

الفرع الثاني:

المعني بطلب تحديد جلسة البيع

لا يمكن إجراء عملية بيع العقار المحجوز إلا بناء على طلب مكتوب يكون عادة في شكل عريضة، يقدم من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة، كالدائن الحاجز المباشر للإجراءات أو غيره من الدائنين كالمدين ومن في حكمه، ولا يجوز للمحكمة أن تقوم من تلقاء نفسها بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز دون أن يقدم لها طلب في هذا الشأن (1).

أولاً- المكلف بتقديم طلب لتحديد جلسة البيع

كقاعدة عامة يجوز لكل شخص أصبح طرفاً في إجراءات التنفيذ وبهيمه بيع العقار المحجوز، أن يقدم طلباً بذلك إلى المحكمة المختصة لتحديد له جلسة لبيع هذا العقار، وعلى هذا الأساس فإنه يجوز للدائن مباشر الإجراءات ولبقية الدائنين الآخرين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار المحجوز، ويجوز حتى للمدين وللحائز وللكفيل العيني، أن يقدم طلباً إلى المحكمة لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز (2).

وقد نصت المادة 747 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بقولها: « إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز ».

ومنه نستنتج بأن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد حدّد لنا من هو الشخص المنوط به تقديم طلب لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار، ألا وهو المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز.

1 - عبد الباسط جميعي، أمال الفزاري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية: المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 208.

2 - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1980، ص 467.

ثانيا- شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة البيع

لم يحدّد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لإجراء المزايمة من اجل بيع العقار المحجوز. لكن من الناحية العملية والتطبيقية فان الطلب الذي يقدم عادة من الدائن المباشر للإجراءات يكون في شكل عريضة يذكر فيها عادة بعض الشكليات المتعارف عليها، وكذا السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه والإجراءات الحاصلة الخاصة بالعقار المحجوز، أما تحديد جلسة لبيع العقار فتكون في شكل أمر على ذيل العريضة المقدمة لرئيس المحكمة أو لقاضي البيوع العقارية، لذا فان مسالة تحديد جلسة المزايمة لبيع العقار تكون بموجب أمر على ذيل عريضة (1).

المطلب الثاني:

إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، الحائز الكفيل العيني، بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل، بعدها يجب على المحضر القضائي أن يقوم بالإعلان عن البيع للجمهور، وبالتالي فالمحضر القضائي يقوم بنوعين من الإعلان هما: الإعلان الخاص (الفرع الأول)، الإعلان العام (الفرع الثاني).

الفرع الأول :

الإعلان العام والنشر عن جلسة البيع بالمزاد العلني

يعتبر المزايدون أهم عنصر في المزاد العلني، حيث سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم أحكام المزايمة ووضع آليات يهدف من ورائها لاستقطاب أكبر عدد من المزايدين الذين يرغبون في شراء العقار محل البيع، للحصول على أحسن سعر، وهو ما حاول

1 - عبد العزيز بداوي، المرجع السابق، ص 100.

المشرع تحقيقه من خلال الإعلام العام، والتي نظمتها المادتين 749 و 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولاً- إجراءات نشر وإعلان البيع

المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار المحجوز في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية، والنشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع وجوهرها (1)، وهو ما عبّر عنه المشرع الجزائري في المادة 749 ق.إ.م.إ، حيث يحضر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بـ 30 يوماً على الأكثر، و 20 يوماً على الأقل، مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعاً منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ (2)، كما نصت المادة 759 في قرتها 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات الأساسية الواجب توافرها في مستخرج بيع العقار، ويتضمن هذا الأخير ما يلي:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل

العيني

إن وجد وموطن كل منهم؛

- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع؛

- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/ أو الحق العيني العقاري؛

- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني؛

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

تعتبر هذه البيانات أساسية وإلزامية يجب توافرها في مستخرج إعلان البيع، وهي بيانات تهتم كل شخص يرغب في المشاركة في المزاد لكونها تتضمن هوية أطراف التنفيذ، وتحديد مواصفات العقار أو العقارات المعروضة للبيع، وتحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة، وتحديد تاريخ وساعة ومكان إجراء المزايدة لأنه من الناحية العملية، يساعد كل شخص يريد الدخول في المزايدة من أجل شراء العقار المعروض

1 - أحمد خليل، التنفيذ الجبري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 443.

2 - أنظر: المادة 1/749 من ق.إ.م.إ.

للبيع يرغب في معرفة بعض التفاصيل المتعلقة بالعقار محل البيع⁽¹⁾، وإلى جانب البيانات المتعلقة ببيع العقارات المحجوزة فقد أضافت المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت إلى تطبيق إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة، ومن هذه البيانات الواجب إدراجها فيما يتعلق بالبيع العقاري الخاصة.

- إذا كان البيع بالمزاد العلني يتعلق ببيع عقار مملوك على الشيوع يجب ذكر جميع المالكين على الشيوع؛

- إذا كان البيع منصبا على عقار المفقود يجب ذكر اسمه ولقبه ووليه أو وصيه أيضا أو المقدم عليه، وإذا كان ناقص الأهلية يجب ذكر اسمه ولقبه ووليه أو الوصي عنه أو المقدم عليه؛

- إذا كان مفلسا يجب ذكر اسمه ولقبه إن كان شخصا طبيعيا وإن كان شخصا معنويا ذكر طبيعته ومقره الاجتماعي، وذكر وكيل التفليسة الذي أعد قائمة شروط البيع؛

- إذا كان العقار مثقل بتأمين عيني يجب ذكر اسم ولقب مالك العقار المثقل بالتأمين العيني الذي يطلب البيع حسب الحالة.

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه، وذلك لضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع، ولكي يزيد عدد المشتركين في المزيدة ويقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع، فقد حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الأمكنة الواجب تعليق ونشر الإعلان فيها عن البيع بالمزاد العلني وهي (2):

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

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

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

¹ - مونة مقلاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد دراية، أدرار، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 77.

² - أنظر: المادة 750 من ق.إ.م.إ.

4- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5- في الساحات والأماكن العمومية.

6- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايدين.

ولكي يحقق الإعلان عن البيع أغراضه ينبغي أن يتم في موعد مناسب، وذلك فإن الموعد المناسب هو ذلك الموعد الذي يحقق التوازن بين مصلحتين (1)، مصلحة الراغبين في الشراء التي تستدعي اشتراط الحصول على الإعلان قبل اليوم المحدد للمبيع بفترة مناسبة، ليتمكن الشخص الراغب في الشراء من التفكير والاستعداد للشراء، وهو ما تحقق من خلال تحديد الميعاد بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل على تاريخ حصول جلسة المزايمة.

ثانياً- الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بالنشر والتعليق

أجازت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (2)، لكل من الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه، وكذا الحائز والكفيل العيني إن وجد، مع إضافة الشركاء في الشيوخ والولي والوصي والمفلس ولمالك العقار المثقل بالتأمين العيني الذي يطلب البيع، التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة المختصة لإلغاء إجراءات النشر والتعليق، وذلك عن طريق عريضة، وهذا قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة (03) أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في تقديم هذا الطلب (3)، أما إذا قدم الطلب ضمن الآجال فيتم الفصل فيه في جلسة البيع، وقبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، أما إذا قدر أن إجراءات الإعلان لم تحترم فعلاً يقرر إلغائها، ويتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة ويأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك.

1 - رضا حسيان، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص 127.

2 - أنظر: المادة 751 من ق.إ.م.إ.

3 - مونة مقلاتي، راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 79.

في حال إذا فُصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً، إلا أنه وقبل ذلك؛ أي قبل افتتاح البيع وحسب المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقدر رئيس المحكمة مصاريف الإجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي، بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير، أو من أحد الدائنين وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد (1).

ويمكن القول أن البطلان المنوه به ليس من النظام العام، فيجب أن يتمسك به صاحب الشأن، وهذا البطلان يخضع للقواعد العامة للبطلان، إذ لم ينص عليه المشرع صراحة، ومقتضاه أن على المتمسك بالبطلان أن يثبت أن إغفال إجراءات الإعلان عن البيع فوت الغاية، مما أغفل من إجراءات والغرض من وجوب إبداء أوجه البطلان قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام، هو تمكين قاضي التنفيذ والخصوم من الاستعداد لنظر النزاع والفصل فيه في الجلسة الأولى.

وتجدر الملاحظة في هذا الصدد، أنه كل ما تمّ صرفه خلال جميع مراحل التنفيذ إلى يوم البيع بالمزاد العلني بما في ذلك أتعاب المحضر القضائي، يتم تقديرها بموجب أمر على عريضة، يقدمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح جلسة المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد كونه سنداً تنفيذياً (2).

الفرع الثاني :

الإعلان الخاص لتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من هم الأشخاص الذين يتم إخبارهم وإخطارهم بتاريخ جلسة بيع العقار، في نص المادة 747 الفقرة الأخيرة بقولها: «يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين

1 - المرجع نفسه، ص 79.

2 - عبد الرحمان عثمانى الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، المجلد 03، العدد 16، 2021، ص ص 166 - 167.

المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وُجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل»⁽¹⁾، ونعتقد بأن الأشخاص الذين يتعين إخبارهم وإخطارهم بميعاد جلسة بيع العقار إضافة إلى الأشخاص الذين ذكرتهم المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هم نفس الأشخاص الذين يجب إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة وهؤلاء الأشخاص هم أطراف التنفيذ، أي الدائنين المباشرين للإجراءات والدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة⁽²⁾.

وما يلاحظ أن المادة 747 في الفقرة الثالثة من ق. إ.م.إ. لم ترتب البطلان على عدم الإخطار، لذا يتوجب في هذه الحالة تطبيق القواعد العامة وفقا للمادة 60 من ق. إ.م.إ. التي تنص على أنه: «لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه»⁽³⁾، وعليه يمكن تقديم طلب إبطال عدم التبليغ ذلك نتيجة للضرر الحاصل، ويمكن لكل من أغفله المحضر القضائي (الأشخاص المعنيين بالتبليغ) أثناء التبليغ أن يطعن في ذلك الإجراء، ويطلب إبطال البيع إذا قَدّم ما يفيد تضرره وإن حضوره كان سيفيده عكس ما حصل نتيجة غيابه، ويكون إجراء البيع بالمزايدة بناء على طلب من الدائن المباشر للإجراءات أو أي دائن آخر وبناء على طلب المدين أو الكفيل العيني الحائز⁽⁴⁾.

والحكمة من ذلك أن البيع لا يتم إلا لمصلحة هؤلاء لاحتمال وقوع الاتفاق فيما بينهم على طريقة معينة للتسوية، ويزداد الأمر وضوحا من حيث الإضرار بمصلحة الطرف غير المبلغ في حالة ما إذا كان المحجوز عليه، لأنه وببساطة يمكنه أن يدفع بأنه كان قادرا على تسديد الدين الذي عليه بذلك التاريخ، وعند تقدمه للاستفسار حول

1 - المادة 3/747 من ق.إ.م.إ.

2 - سمية بوغنينم، أيوب التومي لحرش، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، المجلد 04، العدد 01، 2020، ص 529.

3 - المادة 60 ق.إ.م.إ.

4 - إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 100.

تاريخ البيع أو من أجل رفع الحجز اكتشف أن العقار تم بيعه في المزاد العلني، مما يجعل طلبه بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني قائمة ووجيهة (1).

يجب على كل شخص يريد المشاركة في المزايدة ألا يكون قد منعه القانون من شراء العقار سواء بأنفسهم أو عن طريق تسخير غيرهم، وقد أورد المشرع الجزائري نصوصا سواء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو القانون المدني أو القوانين الخاصة يمنع فيها بعض الأشخاص من المشاركة في المزايدة لشراء العقار (2).

أما الحالات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الخصوص ما تضمنته المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني، المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف، والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم، وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابل للإبطال، يجوز لمدائن المشاركة في المزاد العلني» (3).

إذن فالأشخاص الممنوع عليهم دخول المزايدة بمفهوم نص المادة 645 أعلاه هم:

- المدين،
- القضاة الذين نظروا القضية،
- المحضرون القضائيون المعنيون بالتنفيذ،
- محافظو البيع المعنيون بالبيع،
- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات،

1 - إسماعيل قطاف ، المرجع السابق ، ص 100.

2 - نصت المادة 402 من القانون المدني بقولها: « لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا المحامين ولا الموثقين ولا كتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا»

3 - المادة 645 ق.إ.م.إ.

- المحامون الممثلون للأطراف،
- الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم (1).

المبحث الثاني:

إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

يراد بالمزايدة تلك العملية التي يتم فيها عرض العقار المحجوز، وانطلاق الزيادة في الثمن، وتجرى المزايدة في جلسة علنية يترأسها رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين لها، ويحضر المحضر القضائي وكذا أمين الضبط، والدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وُجد، ويجب حضور عدد من المزايديين لا يقلّ عن ثلاثة (3) أشخاص، والبيع بالمزاد العلني يهدف إلى بيع العقار المحجوز عليه وتحصيل الثمن منه، ويجب أن تتبع في شأنه إجراءات معينة في المزايدة.

وعليه سنقوم بدراسة هذا المبحث بالتطرق إلى جلسة البيع بالمزاد العلني (المطلب الأول)، أما المطلب الثاني فسنخصصه لحكم رسوّ المزاد ولآثاره.

المطلب الأول:

جلسة البيع بالمزاد العلني

يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وتنتهي المزايدة بإثبات رسوّ المزاد في حكم يتضمن جميع الإجراءات التي مرّ بها الحجز، كما يعاد بيع العقار أو الحق العيني العقاري حتى وإن تمّ البيع الأول، وعليه سنتناول في هذا المطلب مجريات

¹ - حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 260.

جلسة البيع بالمزاد العلني (الفرع الأول)، ثم حالات إعادة البيع بالمزاد العلني (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني

يفتح الرئيس الجلسة ويتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي لذوي الشأن لأجل حضور جلسة البيع وإتمام النشر والتعليق، إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني ويعرض العقار للبيع ويقوم بتذكير المزايدين بشروط البيع وبنوع العقار المعروض للبيع، الثمن الأساسي الذي تنطلق من المزايدة، والرسوم، ثم يقوم الرئيس بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار المعروض للبيع، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل مبلغ التدرج عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض وهو ما نصت عليه المادة 754⁽¹⁾ ق.إ.م.إ، ثم تبدأ المزايدة بالمناداة من طرف القاضي ويفتح المجال أمام المزايدين، أين يقوم كل شخص بالتقدم بعرضه بنفسه أو بواسطة وكيل عنه على أن تكون الوكالة خاصة، غير أن المزاد قد يرسو في أول جلسة، كما قد يُضطرّ لتأجيله لجلسة ثانية وثالثة، وهذا ما سيتم تناوله.

أولاً- جلسة بيع العقار بالمزاد العلني

بعد افتتاح الجلسة من طرف القاضي والمناداة وفتح باب المزايدة، يتم تقديم العروض من طرف المزايدين بطريقة متزايدة وفقاً لمبلغ التدرج الذي تمّ تحديده سالفاً من قبل القاضي، أين يسقط العرض بصفة تلقائية ولو كان باطلاً⁽²⁾، حيث انه يبدأ

¹ - أنظر: المادة 754 ق.إ.م.إ.

² - نصت المادة 69 قانون مدني على: « لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلاً».

الأشخاص المشاركون في المزيدة في تقديم عروضهم وعطاءاتهم والتي تبدأ من الثمن الأساسي للعقار المحدد في قائمة شروط البيع، وهكذا تبدأ المزيدة الفعلية و المنافسة الحقيقية بين المزايدين، فكل مزايدي يقدم عرضاً يتلوه عرض آخر من مزايدي آخر وهكذا تستمر عملية المزيدة في تقديم العروض، لمدة قد تطول أو تقصر حسب قيمة العقار وأهميته (1).

لقد نصت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على كيفية اعتماد العروض، حيث أنها نصت في فقرتها الأولى والثانية على أنه يرسو المزداد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة (2)، وقرار قاضي البيوع العقارية باعتماد العطاء أو العرض الأخير والأعلى يعتبر عملاً إجرائياً وليس بيعاً للعقار، فاعتماد العطاء أو العرض هو إجراء من إجراءات المزيدة ولا يعدّ بيعاً بل إجراء تمهيدي لحكم رسو المزداد (3)، لأن البيع القضائي لا يتم إلا بموجب صدور حكم رسو المزداد كما.

أما إذا تعددت العقارات المراد بيعها، وكانت تقع في دائرة اختصاص محاكم مختلفة فإنه يشرع في بيعها حسب تتابع تواريخ قيد الحجز في المحافظة العقارية أولاً بأول، فإذا كان بيع عقار واحد يكفي ثمنه لسداد أصل الدين ومصاريف التنفيذ، فإنه يأمر القاضي رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة (4) ويأمر برفع الحجز عنها بقوة القانون، وذلك تطبيقاً لنص المادة 756 (5) ق.إ.م.إ.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن أن يُباع العقار بأقل من ثمنه الأساسي المحدد ضمن قائمة شروط البيع ولو كان كافياً لسداد الدين والمصاريف القضائية (6)، وفي كل الأحوال؛ عند إجراء المزيدة لا يمكن أن يخرج الحال عن الفروض التالية:

1 - عبد العزيز بداوي، المرجع السابق، ص 128.

2 - أنظر: المادة 757 ق.إ.م.إ.

3 - وجدي راغب فهمي، مبادئ التنفيذ القضائي، مكتبة الحرية الحديثة، القاهرة، مصر، 1988، ص 421.

4 - خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 663.

5 - أنظر: المادة 756 ق.إ.م.غ.

6 - أنظر: المادة 3/754 من ق.إ.م.غ.

إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين، أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرّر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة (1)، يحدد تاريخها خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل، وبذات الثمن الأساسي (2)، على أن يعاد النشر والتعليق عن البيع بنفس الكيفيات السابقة.

ثانياً- تأجيل البيع بالمزاد العلني

باستقراءنا لنص المادة 754 ق.إ.م.إ، نجد أن المشرع الجزائري استعمل ثلاث مصطلحات هي: جلسة البيع، والجلسة الجديدة والجلسة الموالية، فجلسة البيع أو الجلسة الأولى كما يسميها البعض والتي تطرّقنا إليها في مقدمة الفرع، هي الجلسة التي تتوفر على جميع الشروط والإجراءات الصحيحة والتي نوه إليها القاضي في بداية الجلسة كحضور المعنيين وشروط التبليغ والأهلية وتوافر النصاب مع إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل بداية الجلسة (3)، لكن ليس في كل الأحوال يمكن لرئيس المحكمة المختص أو القاضي المعين من قبله الشروع في بيع العقار المحجوز وافتتاح جلسة المزايدة العلنية، لأنه في بعض الحالات تطرأ أمور قد تؤدي إلى تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز (4)، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المواد (753-754) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- تأجيل البيع بالمزاد العلني بناءً على طلب أطراف الحجز

أجازت المادة 753 في فقرتها 02 من ق.إ.م.إ لأطراف الحجز تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختص من أجل تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز إذا كانت هناك أسباب جدية وقوية تبرره، خاصة إذا تعلق الأمر بالمزايدة أو العروض المقدمة، نذكر منها:

1 - أنظر: المادة 3/754 ق.إ.م.إ.

2 - أنظر: المادة 4/754 ق.إ.م.إ.

3 - أنظر المادة 754 من ق.إ.م.إ

4 - عيسى زرقاط، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2002-2003، ص 58.

- في حالة ما إذا لم يتقدم أي أحد من المشتركين في البيع بالمزاد العلني بأي عرض خلال 15 دقيقة.
- في حالة ما إذا كانت العروض المقدمة غير كافية أي؛ أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.
- في حالة ما إذا لم يتوفر من المزايديين الذي لا يجب أن يقل عن ثلاثة (3) أشخاص.

وعليه إذا توافرت هذه الحالات يأمر رئيس المحكمة المختص أو القاضي الذي ينوبه في ذلك، بتأجيل البيع العلني إلى جلسة أخرى، والحكم الصادر بتأجيل البيع بالمزاد العلني يجب أن يشمل كأصل عام على تحديد جلسة أخرى للبيع في مدة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل (1)، وفي حالة تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل، لكن لا يُعاد إخطار ذوي الشأن مرة أخرى إلا إذا كان التأجيل تم على أساس عدم إخطار أحد الأشخاص الواجب إخطارهم (2).

وبالتالي ليس هناك ما يمنع من إعادة تأجيل البيع كلما اقتضت مبررات التأجيل ذلك، وهو ما عبّر عليه المشرع بالجلسة الجديدة والجلسة الموالية في المادة 754 ق.إ.م.إ. السالفة الذكر، إذن إذا لم يتقدم أي مشترٍ للمزايدة العلنية يتم تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز للجلسة الجديدة، حيث تُعقد هذه الأخيرة بغض النظر عن عدد المزايديين، حتى ولو كان أقل من ثلاثة، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف، يؤجل القاضي البيع لجلسة موالية (3)، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية المنصوص عليها بالمادة (750 ق.إ.م.إ.)، ثم تعقد الجلسة الموالية بعد تأجيل الجلسة الجديدة، ويكون فيها إنقاص العشر (10/1) من الثمن الأساسي وهذا بعد كلّ عملية تأجيل، وإعادة النشر والتعليق،

1 - أنظر: المادة 755 ق.إ.م.إ.

2 - عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 253.

3 - خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 664.

ويرسو المزاد على المتقدم بأعلى عرض ولو بثمن أقل من الثمن الأساسي، حتى ولو لم يكن هذا الثمن كافياً لسداد أصل الدين والمصاريف القضائية وفقاً لنص المادة 754 فقرة أخيرة، غير أنه في نظرنا أنه يتم رسو المزاد مهما كان العرض المقدم، حيث يتم إنقاص العشر في كل جلسة إلى غاية رسوه بالثمن المقرر له بعد الإنقاص.

2- تأجيل البيع بالمزاد العلني بناء على طلب المدين المحجوز عليه

هناك حالة يكون فيها التأجيل بأمر صادر عن رئيس المحكمة المختص وهي الحالة المنصوص عليها في نص المادة 744 (1) ق.إ.م.إ، والتي تُجيز للمدين المحجوز عليه من رئيس المحكمة تأجيل بيع العقار بالمزاد العلني إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لمدة سنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين الحائزين والدائنين المتدخلين وأصحاب حقوق الامتياز، ويحدد الأمر الفاصل في تأجيل البيع بالمزاد العلني الأجل الذي تستأنف إذا لم يتم الوفاء من قبل المدين بما عليه من التزامات اتجاه دائنيه، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء والتي لا يجب أن تتجاوز سنة (1) واحدة (2).

وبناءً على ما تقدّم نستنتج أنه لا يتم البيع إلا برسو المزاد، فيرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، وكان آخر مزايد دون أن يتقدم بعده أحد بعرض يليه، وهو ما أكدته المادة 757 ق.إ.م.إ، ويسمى برسو المزاد، بعد أن ينادي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية (من يزيد)، ويفصل بين كل نداء دقيقة، ويجب على الراعي عليه في هذه الحالة أن يدفع في الحال خمس 5/1 الثمن، والمصاريف والرسوم المستحقة، على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمانة ضبط المحكمة.

¹ - تنص المادة 744 ق.إ.م.إ على: «يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، تأجيل إجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين...»

² - نور الدين حيرش، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 09، العدد 01، 2022، ص 840.

الفرع الثاني:

حالات إعادة البيع بالمزاد العلني

لا يعني بالضرورة الانتقال إلى المرحلة الأخيرة من مراحل الحجز وهي توزيع الحصيلة واستيفاء الدائنين لحقوقهم، بل قد يعترض ذلك عوارض تحول دون الوصول إلى ذلك، ويعاد البيع في حالتين إذا لم يرق الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط رسو المزاد فيعيد البيع على ذمته، كما سمح المشرع الجزائري بإعادة المزايدة على ذمة كل شخص يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الراسي به المزاد على الأقل عند توافر شروطها، وهو ما سنحاول معالجته ضمن هذا الفرع.

أولاً- إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد

لقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية إعادة بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري في المواد 757 إلى 761 منه، فإذا لم يرق الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزايدة، فيعيد المزاد العلني على ذمته، نظراً لكونه يقع عليه التزام بموجب المادة 757 ق.إ.م.إ.م. في الفقرة الأخيرة⁽¹⁾، وذلك بأن يدفع حال انعقاد جلسة المزايدة خمس (5/1) ثمن العقار والمصاريف والرسوم المستحقة، وأن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمانة ضبط المحكمة، فإذا لم يرق بإيداع الثمن كاملاً خلال هذه المدة، يتم إعداره بأن يدفع المبلغ خلال خمسة (5) أيام، وإلا أعيد البيع على ذمته.

ويكون لحكم رسو المزاد أثر رجعي بحيث يلغي الحكم الأول الذي صدر في المزاد السابق، وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأول يلتزم الراسي عليه المزاد الأول المتخلف عن دفع الثمن بدفع الفرق في الثمن مع مصاريف المزايدة، والتي تذكر في منطوق حكم رسو المزاد الثاني دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى⁽²⁾، وفي المقابل يستفيد من رسا عليه المزاد بالمقاصة إذا كان دائناً

¹ - تنص المادة 757 فقرة أخيرة على: « ... إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة

في الفقرة أعلاه، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (5) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته»

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 312.

وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع بحيث يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمناً للمبيع (1).

ومجمل القول أنه يترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد وبيع العقار في جلسة ثانية إلى شخص آخر عدة آثار تتمثل فيما يلي:

1- إلزام المزايد المتخلف عن دفع فارق الثمن في حالة النقصان إذا قلّ ثمن رسو المزاد الثاني عن ثمن رسو المزاد الأول دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى، وذلك بعد استيفاء الدائنين في الحجز حقوقهم، وهو ما نصت عليه المادة 1/758 من ق.إ.م.إ (2)، ولعل السبب في إلزامه بدفع فارق الثمن هو مسؤوليته في عدم تنفيذ ما عليه من التزامات بموجب حكم رسو المزاد وسحب العرض الذي تقدم به بعد اعتماده (3).

2- أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن في حالة وجود هذا الفارق (4)، وتكمن الحكمة من تضمين حكم رسو المزاد الثاني إلزام المشتري بالمزاد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن في أن يكون الحكم سنداً تنفيذياً في مواجهة هذا الأخير، وأن هذا الفرق يعتبر استكمالاً لثمن العقار ويوزع على الدائنين (5).

1 - عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص 256.

2 - تنص المادة 1/758 على: « يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية (8) أيام المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه، بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى... »

3 - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1991، ص 750.

4 - تنص المادة 2/758 على: «...وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد»

5 - عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص 256.

ثانيا- إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس

يجوز لأي شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزادات، أن يطلب إعادة بيع العقار في حالة بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، وذلك من أجل الرفع من ثمن العقار لاستيفاء جميع الدائنين لحقوقهم⁽¹⁾، وبالتالي يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزاد العلني، ويتعهد كتابيا بزيادة السدس (6/1) على الأقل عن قيمة البيع الأول مع إيداعه قيمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة، بأمانة ضبط المحكمة لتمكينه من وصل عن ذلك⁽²⁾، وذلك وفقا للشروط التالية:

- ✓ أن تتوافر في الطالب أهلية الشراء.
- ✓ أن يكون غير ممنوع من دخول المزادات.
- ✓ أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري محل الزيادة قد بيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- ✓ أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل.
- ✓ أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل.
- ✓ أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.
- ✓ أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسوم المزاد وتجدر الإشارة أنه يمكن للمزايد الجديد أو من طلب إعادة البيع بالمزاد العلني أن يطلب وقف إعادة البيع بالمزاد العلني المقرر دفع نفقاتها على ذمته، وهذا ما أشارت إليه المادة 761 من ق.إ.م.إ، إذ يجوز له العدول والتراجع عن عرضه، وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد، شريطة توفر ما يلي: أن يودع بأمانة الضبط

¹ - تنص المادة 1/760 على: « إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني

في هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل...»

² - أنظر: المادة 2/760 من ق.إ.م.غ.

المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعها، كما يجب أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة، بعدها يقوم رئيس المحكمة بالفصل في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن (1).

المطلب الثاني:

حكم رسو المزاد وآثاره

يعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويُعدّ آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز، ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، فهو إذن الغاية المنشودة من اتخاذ الدائن لإجراءات التنفيذ تلك ومنه استيفاء دينه عادة من المبلغ المتحصل عليه. ولقد أورد المشرع ضمن القسم الثاني عشر من الفصل الخامس المعنون بـ « في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة» من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جملة من الأحكام اشتملت عليها المواد من 762 إلى 765، والتي يظهر من خلال قراءتها لأول وهلة أنها تمتاز بالبساطة والوضوح، إلا أنها تطرح الكثير من التساؤلات لانطوائها على مسائل موضوعية وأخرى إجرائية بالغة الأهمية، مما يدفعنا للبحث والتساؤل عن مدى دقتها وعن حسن تنظيمها للمسائل المتعلقة بحكم رسو المزاد وإجراءاته وآثاره.

وعليه سنتناول هذا المطلب من خلال النظام القانوني لحكم رسو المزاد (الفرع الأول)، ثم آثار حكم رسو المزاد (الفرع الثاني).

¹ - أنظر: المادة 761 من ق.إ.م.إ.

الفرع الأول:

النظام القانوني لحكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد لا يفصل في خصومة، فهو مجرد محضر، ويعدّ من قبيل الأعمال الولائية للقاضي، لذلك فهو غير قابل للطعن فيه بأي طريق من الطرق المقررة عادة للأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن القاضي التي تدخل ضمن سلطته القضائية⁽¹⁾، وعليه سنتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد ولآثاره، ثم إجراءات الصدور والقيود بالمحافظة العقارية.

أولاً- الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وشكله

1- الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد يقصد به ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايمة الخاصة ببيع العقار المحجوز، وبموجب هذا الحكم يتمّ ترسيم البيع الجبري (البيع القضائي)، على الشخص الذي قدّم آخر عرض وأكبر عطاء في جلسة المزايمة، ويصدر هذا الحكم بعد النداءات ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة على آخر عرض وفقاً لما نصت عليه المادة 757 من ق.إ.م.إ، وعليه فحكم رسو المزاد خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية باعتباره الغاية التي يصبو إليها كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار⁽²⁾.

وللبحث في طبيعة حكم رسو المزاد أهمية تتجلى في آثار التكيف الممنوح له، فإذا اعتبر عقداً كباقي العقود يشرف القضاء على انعقاده، فإن ذلك يستلزم تطبيق القواعد المقررة لعقود البيع في القانون المدني بما فيها طلب الإبطال لاختلال الشروط

¹ - عبد الرحمان عثمانى، المرجع السابق، ص 170.

² - سارة عزوز، التكيف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 01، العدد 02، 2021، ص ص 08-09.

أو لغياب أحد الأركان، أما إذا اعتبر حكماً قضائياً فإنه تطبق عليه القواعد الخاصة بالأحكام من حيث إجراءات الصدور والشكل والتبليغ والقبالية للطعن (1).

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص بموجب المادة 69 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السالف الذكر على أنه: « لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، ويسقط المزداد بمزاد أعلى ولو كان باطلاً»، وطبقاً للمادة 600 فقرة 03 من ق.إ.م.إ فإن حكم رسو المزداد يعدّ من قبيل السندات التنفيذية (2)، وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بموجب القرار الصادر في 29/01/2003 في الطعن رقم 292327 وكيفت حكم رسو المزداد بأنه ليس حكماً قضائياً بالمعنى الفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي (3)، وبهذا فالمشرع الجزائري صنف حكم رسو البيع بالمزاد العلني المنصب على العقار ضمن السندات التنفيذية، وعليه يعد مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات على من رسي عليه المزداد، وبالاستناد إلى قرار المحكمة العليا يمكن القول بأن حكم رسو المزداد يعدّ من قبيل القرارات الولائية وليس حكماً قضائياً (4).

2- شكل حكم رسو المزداد ومضمونه

يأخذ حكم رسو المزداد شكل الأحكام القضائية المنصوص عليها في المادتين 257 و 276 من ق.إ.م.إ (5)، وهذا ما أشارت إليه المادة 763 من ق.إ.م.إ، وفضلاً عن ذلك يجب أن يتضمن بيان السند التنفيذي، وتاريخ صدور أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده بالمحافظة العقارية، وإعلان البيع بإيداع قائمة شروط البيع وتبليغها، تعيين العقار ومشمولاته إن وجدت، تحديد الثمن الأساسي، بيان إجراءات البيع بالمزاد وهوية الراسي عليه المزداد، والثمن الراسي به المزداد، مع الإشارة إلى إلزام

1 - صفاء بن عاشور، حكم رسو المزداد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 04، العدد 31، 2017، ص 237.

2 - أنظر: المادة 600 من ق.إ.م.إ.

3 - منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2003، ص ص 207 - 208.

4 - سارة عزوز، المرجع السابق، ص 10.

5 - أنظر: المادتين 257 - 276 من ق.إ.م.إ.

المحجوز عليه أو من في حكمه بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد (1).

أما عن مضمون حكم رسو المزاد فهو عبارة عن خلاصة لمجموعة من الإجراءات التي تمت بدءاً بإصدار أمر الحجز إلى غاية إيقاع البيع ورسو المزاد على آخر مزاد الذي قدّم أفضل عطاء، وللإشارة أن القانون لم يشترط فيه التسبب على عكس الأحكام القضائية الأخرى التي يستوجب تسببها (2).

ثانياً- إجراءات صدور القيد بالمحافظة العقارية

تطرق المشرع إلى قيد حكم رسو المزاد في المادة 762 بنصه: «يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال شهرين من تاريخ صدوره».

1- إصدار حكم رسو المزاد

تتجلى أهمية تاريخ صدور حكم رسو المزاد في ارتباطه بأجل هامة، وهي أجل 8 أيام لتقديم طلب إعادة البيع طبقاً لنص المادة 760 الذي يبدأ سريانه ابتداءً من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، وكذا أجل قيده بالمحافظة العقارية المحدد بأجل شهرين من تاريخ صدوره، والأرجح أن هو صدور حكم رسو المزاد يكون في وقت لاحق لجلسة المزايدة بعد دفع الراسي عليه المزاد الثمن، يليه إمكانية تقديم طلب إعادة البيع (المادة 760) خلال 8 أيام من صدوره، وفي حالة إعادة البيع، إمكانية تقديم طلب إيقاف ذلك قبل صدور حكم جديد (3).

1 - المادة 763 ق.إ.م.إ.

2 - حكيمة كحيل، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، دفاتر البحوث العلمية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 04، العدد 08، 2016، ص 255.

3 - للتوسع أكثر أنظر: صفاء بن عاشور، المرجع السابق، ص 239 وما يليها.

أما المادة 763 ق.إ.م.إ. تنص على تضمن حكم رسو المزاد بيانات الأحكام المألوفة والتي أشرنا إليها سابقا، إضافة إلى بيانات أخرى تتعلق بإجراءات المزايدة وأطرافها ومحلها وسببها أي السند التنفيذي، وما يهمنا من هذه البيانات هو إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بتسليم العقار، مع إلزام الراسي عليه المزاد الأول بدفع فرق الثمن في حالة إعادة البيع.

2- قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية

يهدف قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية إلى إشهاره، باعتباره يتضمن نقلا لحق عيني عقاري أو أكثر، ولقد نص المشرع على هذا الإجراء في الفقرة الأخيرة من المادة 762 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾، وذلك خلال شهرين من تاريخ صدوره.

ولذلك فبالنسبة للعقارات المشهورة و/أو الحق العيني العقاري يجب قيدها لدى المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، ويترتب على قيده بالمحافظة العقارية نقل الملكية بسند رسمي، بالإضافة إلى تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العقارية، وتجدر الإشارة أن عملية الشهر يترتب عليها اكتساب المحررات قوة ثبوتية قطعية، بحيث لا يمكن أن تكون محل احتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وفقا للإجراءات المقررة، ونفس الوضع بالنسبة لحكم رسو المزاد إذ لا أثر له سواء بالنسبة لأطرافه أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقار المشهر⁽²⁾.

1 - أنظر: المادة 762 فقرة أخيرة من ق.إ.م.إ.

2 - سارة عزوز، المرجع السابق، ص 11.

الفرع الثاني:

آثار حكم رسو المزاد

باعتبار أن البيع الجبري هو إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري يهدف إلى نزع ملكية الأموال المحجوزة جبرا ونقلها للراسي عليه المزاد عن طريق حكم صادر عن الهيئة المختصة مقابل ثمن، مما يترتب على هذا الحكم عدّة آثار، تتمثل في نقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وتطهير الحقوق المثقلة بتأمين.

أولاً- نقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري

إذا كيفنا حكم رسو المزاد على أنه بيع قضائي، فهذا الأخير يترتب عنه حقوقا والتزامات متبادلة بين طرفيه شأنه شأن سائر العقود الأخرى، فبمجرد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يلتزم المدين المحجوز أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد بنقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز عليه إلى مشتريه⁽¹⁾، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع خمس 5/1 الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع باقي الثمن الذي رسا به المزاد عدا ونقدا في خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، وإذا تخلف على هذا الالتزام بعد اعذاره بالدفع أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته⁽²⁾ وليس الفسخ كما تقتضيه القواعد العامة في ذلك.

أما عن حقوق المدين المحجوز عليه في مواجهة الراسي عليه المزاد، هو تسلمه للثمن الذي رسا به المزاد حتى يستوفي الدائنون حقوقهم وتبرأ ذمته اتجاههم، وللراسي عليه المزاد الحق في تسلم العقار و/أو الحق العيني العقاري وملحقاته التي تم الحجز عليها إلى جانب هذه الحقوق، فإذا كانت حقوقه تحت يد الحائز أو الكفيل العيني ورفض احدهما إخلاء العقار فإنه يق له تنفيذ حكم رسو المزاد بالقوة الجبرية، وإذا كان

1 - المادة 762 من ق.إ.م.إ.

2 - المادتان 757 و 758 من ق.إ.م.إ.

الحق مشغول من طرف الغير دون سند قانوني أو وجه حق يحق له رفع دعوى استعجاليه للمطالبة بإخلاء الأمكنة من قبل الغير وكل شاغل بإذنه.

وتطبيقا للمادة 38 من القانون المدني، لا يمكن لمشتري العقار و/أو الحق العيني العقاري أن يحتج بالعيوب الخفية للشيء المبيع، لأن البيع تم تحت إشراف القضاء بكل علانية ووضوح، مما يعل الحق في الضمان قائم في مواجهة مشتري العقار، وكون أن حكم رسو المزاد ليس له الحجية اتجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية، فهو لا يحمي مشتري العقار أو الحق العيني العقاري من الدعاوى المتعلقة بالفسخ أو الإلغاء أو الإبطال أو دعوى الاستحقاق (1).

ثانيا- تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري

تنص المادة 764 ق.إ.م.إ على ما يلي: «... يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية»، ويقصد بالتطهير رفع جميع القيود والحقوق والأعباء المثقلة بالعقار والمقيدة قبل صدور أمر الحجز على الشيء المحجوز عليه، والذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد لينتقل إلى المشتري صافيا (2)، والحكمة من تطهير العقار تتجلى في اجتذاب المزايدين وترغيبهم في شرائه لتحقيق بيع بأعلى ثمن لتمكين كل الدائنين من استيفاء حقوقهم (3)، وهذا ما يتضح من خلال نص المادة 764 من ق.إ.م.إ أن قيد حكم رسو المزاد هو الذي يترتب التطهير وليس مجرد صدوره.

ولقد وأشارت المادة 939 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم على انقضاء حقوق الرهن على العقار بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون للذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من الثمن، وبالتالي لا يجوز لهم تتبع العقار وهو في يد المشتري بالمزاد (4).

1 - أنور طلحة، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، دون طبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 883.

2 - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 776.

3 - أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1994، ص 916.

4 - أنظر: المادة 939 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السالف الذكر.

من خلال ما سبق، نجد أن عملية البيع للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تهدف إلى إبرام عقد بيع وليس إلى صدور حكم قضائي بالمعنى الحقيقي له، يتم بتوافق إرادتين، إرادة السلطة القضائية ممثلة في قاضي البيوع العقارية وهو الطرف البائع في عقد البيع، وبين المزايد الذي يقدم أفضل وأخر عطاء الذي رسا عليه المزداد، وحتى يرتب هذا العقد أثره العيني في نقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري، ألزم القانون قيده بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية العقارية من ذمة المدين ومن في حكمه إلى الراسي عليه المزداد (1).

أما الآثار المترتبة بالنسبة لأطراف الحجز فتتمثل في زوال الحجز عن المال المحجوز وتحوّله إلى الثمن، ذلك أن البيع الجبري يؤدي إلى استنفاد الحجز لغايته وهو تحويل العقار محل البيع إلى المبلغ المتحصل عليه من البيع الذي يحل محل المال المحجوز (2)، أين يزول الحجز بقوة القانون عن العقار المبيع وتزول معه جميع آثاره.

كذلك زوال الحجز بالنسبة للأموال التي لم يشملها البيع، بالكف عن البيع في حال كانت الأموال المتحصل عليها من بيع بعض المحجوزات كافياً لسداد جميع الديون وتغطية جميع المصاريف، وعليه تحرير بقية المحجوزات واسترجاع المحجوز عليه سلطته عليها.

وكننتيجة عن التحول العيني لمحل الحجز من العقار المبيع إلى الثمن إمكانية إيقاع حجز جديد على هذا الثمن، غير أن هذا الأخير لا يكون إلا في حدود الثمن المتبقي بعد توزيع الحصيلة واستيفاء جميع الدائنين لحقوقهم (3).

1 - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص ص 260 - 261.

2 - أحمد سمير، محمد ياسين الجبوري، التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ - دراسة مقارنة -، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، العراق، ص 280.

3 - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1971، ص 560.

وتجدر الإشارة أن الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري هي تمكين الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المساعي الودية - كما أشرنا إليها سابقاً - ، فالتنفيذ الجبري عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني ليس هدفاً في ذاته إنما يعدّ وسيلة لتحصيل الديون المستحقة، فيتم تحويل محل التنفيذ من منقولات المدين أو عقاراته المحجوز عليها إلى مبلغ من النقود بعد بيعها في المزاد العلني ليستوفي الدائن حقه منها، ونهاية المطاف في التنفيذ الجبري هي توزيع ناتج التنفيذ بين الدائنين (1)، وهو ما جعل المشرّع الجزائري ينظم هذه المسألة في الباب السادس من الكتاب الثالث تحت عنوان "توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ" في المواد 790 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بكيفية مفصلة مع معالجة كل الحالات المحتمل حصولها عند التوزيع (2).

1 - مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ -دراسة مقارنة-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص 251.

2 - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 342.

خلاصة الفصل

وكخلاصة لهذا الفصل نصل إلى أن حكم رسو المزاد يضع حدا لحقوق الرهن و الاختصاص والامتياز التي قد يكون محملا بها العقار، وبالتالي تنتقل ملكيته خالصة من هذه الحقوق إلى الراسي عليه المزاد وذلك من لحظة إشهار هذا الحكم الذي ينجر عنه تطهير العقار بقوة القانون من كافة الحقوق العينية المقيدة عليها كما أن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما بآتم معنى الكلمة، إنما عبارة عن قرار يصدره رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية لما له من سلطة ولائية، وبالتالي يعد محضرا يبين من خلاله إجراءات جلسة البيع وإن كان يصدر بديباجة الأحكام، ومن ثمة فإن حسب رأينا يجوز التظلم منه لأن التظلم يبقى الإجراء الوحيد الذي يمكن بواسطته تصحيح أي خطأ قد يلحق بهذا الحكم.

A decorative border composed of intricate black floral and scrollwork patterns, framing the central text. The design features symmetrical, flowing lines with leaves and small flowers, creating a classic, elegant frame.

الخاتمة

الخاتمة

لقد رسم المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مراحل الحجز التنفيذي على الحجز العقاري المشهر بشكل من التفصيل، وبذلك حاول سدّ الثغرات التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الذي تمّ إلغائه، وإن أحكام هذا الحجز لا تشمل العقارات التابعة للملكية الوطنية العامة والخاصة، وكذا الوقفية.

وقد وفر المشرع الجزائري وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية للدائن من استيفاء دينه عبر مجموعة من النصوص، منها أنه قرّر أن إمكانية الحجز لا تقتصر على العقار فحسب العقارات، وإنما يشمل أيضا الحقوق العينية العقارية، ما لم تكن مستقلة عن العقار التابع له، وإلا فإن استقلالها عنه ينفي فائدتها والغاية من وجودها، كما اعتبر المشرع الحجز على العقار، أنه الوسيلة الأخيرة الجبرية التي يلجأ الدائن للتنفيذ على ذمة المدين وجعل إجراءاته تحت نظر القضاء ورقابته، لما للعقار من أهمية من الجانب الاجتماعي وكذا الاقتصادي، لذلك جعل تدابيره طويلة وإجراءاته خاصة.

بعد انتهاء مرحلة الحجز على العقار تأتي مرحلة لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة وهي مرحلة بيع العقار المحجوز، وهو بيع يختلف عن البيوع العادية لكونه يتم تحت إشراف القضاء وفقا لإجراءات محددة قانونا، لقد فرض المشرع القيام بعدة إجراءات تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد وإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانونا لذلك.

وانطلاقا مما سبق نخلص إلى النتائج التالية:

1. النتائج:

- 1- لقد رسم قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل الحجز العقاري بشكل من التفصيل وذلك من أجل سد الثغرات التي كانت موجودة في ظل القانون الملغى.
- 2- إن الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري لا يشملها كلها، فيستثنى منها تلك التابعة للملكية الوطنية العامة والخاصة، كما يستثنى العقار الموقوف.
- 3- لقد وفر قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية أكبر للدائن لاستيفاء دينه، وذلك باستحداث مجموعة من النصوص كالحجز على الحقوق العينية العقارية أيضا.

بناء على هذه النتائج التي تم التوصل إليها، تم اقتراح ما يلي:

- ضرورة تخفيف الإجراءات والقيود المفروضة على طالب الحجز، والتي يعجز عن تحقيقها مثل الشرط الثالث في نص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- القضاء على كثرة الوثائق المطلوبة في طلب الحجز، واعتماد وسائل إلكترونية حديثة لتخفيف العبء على طالب الحجز وعن مرفق العدالة، مع ضرورة منح الطالب فرصة استكمال الوثائق الناقصة وعدم الحكم برفض الطلب مباشرة.
- ضبط عملية البيع بالمزاد العلني التي سمح المشرع بإجرائها خارج المحكمة، كونه لم يحدد طريقة الاختيار وإجراءاته، والذي أدى إلى تهرب الأطراف من شرط الإذن القضائي.

2. توصيات

- التحقق من صحة الملكية: قبل الشروع في عملية الحجز، تأكد من صحة الملكية للعقار واستيفاء جميع الشروط القانونية.
- التعامل مع الجهات المختصة: تأكد من التعامل مع الجهات المختصة والمعتمدة في عملية الحجز لضمان سلامة الصفقة وتجنب الاحتيال.
- التقديم في الوقت المناسب: قم بتقديم طلب الحجز في الوقت المناسب لضمان حصولك على فرصة للحصول على العقار المرغوب.
- الاطلاع على التشريعات المحلية: تأكد من معرفة القواعد واللوائح المحلية المتعلقة بالحجز العقاري لتجنب المشاكل المحتملة.
- الاستشارة القانونية: في حال كنت غير متأكد من الإجراءات اللازمة أو الشروط القانونية، فلا تتردد في استشارة محامٍ أو خبير قانوني.
- الاحتفاظ بالوثائق: احتفظ بنسخ من جميع الوثائق والمستندات المتعلقة بعملية الحجز لحفظ حقوقك وتسهيل أي إجراءات مستقبلية.

A decorative border with intricate black and white floral and scrollwork patterns, framing the central text. The border consists of four corner pieces, each featuring a large, stylized floral motif with scrolling vines and leaves, connected by smaller, repeating scrollwork elements.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية.

1) الأوامر، القوانين:

أ- القوانين:

- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة في 08 مارس 2006.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 نوفمبر 1995.
- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

ب- الأوامر:

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 2006.

- الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني،
الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص 12،
المعدل بالقانون رقم 05- 10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية
العدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005، والمعدل بالقانون رقم 07- 05
مؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة بتاريخ 13
ماي 2007.

- الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة
بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

ثانيا: الكتب باللغة العربية.

- 1- إبراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق
الدولية، القاهرة، مصر، 2004.
- 2- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة،
منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1991.
- 3- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة،
منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999.
- 4- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،
لبنان، 2003.
- 5- أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام
النقض، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون تاريخ.
- 6- أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة،
مصر، 1994.
- 7- أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التعليق على قانون المرافعات بآراء الفقه
والصيغ القانونية وأحكام النقض، الطبعة الخامسة، الجزء السادس، المركز
القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، دون سنة نشر.

- 8- أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1971.
- 9- أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، دون طبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 10- حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 11- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، الجزء الثاني، دار الهدى، عين مليلية، الجزائر، 2006.
- 12- عبد الباسط جميعي، آمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية: المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.
- 13- عبد الرحمان ملزي، طرق التنفيذ، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الرابعة حقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2007-2008.
- 14- عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 15- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا -دراسة مقارنة-، د ط، دار هومة، 2016.
- 16- علي بن الحسن الهنائي، المنجد الأبجدي، الطبعة السادسة، دار المشرق للطباعة، بيروت، لبنان.
- 17- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 18- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1971.

- 19- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1980.
- 20- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006.
- 21- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- 22- محمود هاشم، إجراءات التقاضي والتنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات جامعة الكويت، الكويت، 1989.
- 23- مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ - دراسة مقارنة-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.
- 24- منجد الأعلام، ط 07، دار المشرق، بيروت، لبنان، 1960.
- 25- نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2008.
- 26- وجدي راغب فهمي، مبادئ التنفيذ القضائي، مكتبة الحرية الحديثة، القاهرة، مصر، 1988.

ثالثا : رسائل الدكتوراه والماجستير

❖ رسائل الدكتوراه:

- 1-إسماعيل قطاف، الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019- 2020.
- 2-حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008- 2009.
- 3-فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017- 2018.

- 4- رضا حسيان، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013.
- 5- عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008 .
- 6- عفيف بن عبو، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2012.
- 7- عيسى زرقاط، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2002-2003.

❖ مذكرات الماجستير:

رابعا : المقالات.

- 1- أحمد سمير، محمد ياسين الجبوري، التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ -دراسة مقارنة-، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، العراق.
- 2- حكيمة كحيل، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، دفاثر البحوث العلمية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 04، العدد 08، 2016.
- 3- خير الدين فنتازي، الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد 08، العدد 01، 2022.
- 4- سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 01، العدد 02، 2021.

5-سمية بوغنيـم، أيوب التومي لحرش، الحجز العقاري في التشريع الجزائري،
المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط،
المجلد 04، العدد 01، 2020.


6-صفاء بن عاشور، حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في
قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد
04، العدد 31، 2017.

7- عمار محسن كزار الزرفي، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة للعلوم
القانونية والسياسية، كلية القانون جامعة الكوفة، بغداد، المجلد 02، العدد 07،
2010.

8- فاطمة الزهراء بوجلال، خصوصية الحجز التحفظي على الأموال العقارية،
مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد
07، العدد 01، 2020.

9- مونة مقلاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي
والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد دراية، أدرار، المجلد 10،
العدد 01، 2022.

10- نور الدين حيرش، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في
قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الباحث للدراسات
الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 09، العدد 01، 2022.

A decorative border with intricate black floral and scrollwork patterns framing the central text. The border consists of four corner pieces, each featuring a large, stylized floral motif with scrolling vines and leaves, connected by smaller, repeating scrollwork elements.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

أ	مقدمة
6	الفصل الأول:
6	الإطار المفاهيمي للحجز العقاري
7	المبحث الأول
7	ماهية الحجز العقاري
7	المطلب الأول
7	مفهوم الحجز العقاري
7	الفرع الأول
7	تعريف الحجز العقاري
8	أولاً- التعريف اللغوي:
8	ثانياً- التعريف الاصطلاحي:
10	الفرع الثاني:
10	محل الحجز العقاري
11	أولاً- العقارات بطبيعتها
12	ثانياً- العقارات بالتخصيص:
12	ثالثاً- العقارات بحسب موضوعها:

13.....	الفرع الثالث:
13.....	أشخاص الحجز العقاري
13.....	أولاً- الدائن الحاجز
14.....	ثانياً- المدين المحجوز عليه
15.....	ثالثاً- المحضر القضائي
16.....	المطلب الثاني:
16.....	شروط توقيع الحجز التنفيذي على العقار
16.....	الفرع الأول:
16.....	الشروط المتعلقة بسبب الحجز
17.....	أولاً- أن يحمل صفة السند التنفيذي
20.....	ثانياً- إمهار السندات التنفيذية بالصيغة التنفيذية
21.....	الفرع الثاني:
21.....	الشروط المتعلقة بأطراف الحجز
21.....	أولاً- الشروط المتعلقة بالحاجز
22.....	ثانياً- الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه
23.....	الفرع الثالث:
23.....	الشروط المتعلقة بمحل الحجز
24.....	أولاً- الأملاك الوطنية العامة

24.....	ثانيا- الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا
24.....	المبحث الثاني:
24.....	إجراءات حجز العقاري وآثاره
25.....	المطلب الأول:
25.....	إجراءات حجز التنفيذ العقاري
26.....	الفرع الأول:
26.....	استصدار أمر الحجز وتبليغه
26.....	أولا- استصدار أمر الحجز وتبليغه
28.....	ثانيا- تبليغ أمر الحجز
29.....	الفرع الثاني:
29.....	القيد في المحافظة العقارية
31.....	المطلب الثاني:
31.....	آثار الحجز العقاري
31.....	الفرع الأول:
31.....	آثار الحجز العقاري على سلطات المحجوز عليه
31.....	أولا- تقييد حق المحجوز عليه في استغلال العقار
32.....	ثانيا- تقييد حق المحجوز عليه في إدارة العقار المحجوز
33.....	الفرع الثاني:

33.....	آثار الحجز العقاري على التصرفات الواردة على العقار المحجوز
33.....	أولاً- تقييد سلطة المحجوز عليه من التصرف في العقار المحجوز
35.....	ثانياً- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز
37.....	خلاصة الفصل:
40.....	الفصل الثاني:
40.....	النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز
41.....	المبحث الأول:
41.....	جلسة المزايمة والإجراءات التي تسبقها
41.....	المطلب الأول:
41.....	الإعلان عن البيع بالمزاد العلني
42.....	الفرع الأول:
42.....	تحديد جلسة البيع ومكانها
44.....	الفرع الثاني:
44.....	المعنى بطلب تحديد جلسة البيع
44.....	أولاً- المكلف بتقديم طلب لتحديد جلسة البيع
45.....	ثانياً- شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة البيع
45.....	المطلب الثاني:
45.....	إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني
49.....	الفرع الأول:

- أولاً- إجراءات نشر وإعلان البيع.....46
- ثانياً- الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بالنشر والتعليق.....48
- الإعلان العام و النشر عن جلسة البيع بالمزاد العلن49
- الفرع الثاني:45
- الإعلان الخاص لتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني45
- المبحث الثاني:52
- إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.....52
- المطلب الأول:52
- جلسة البيع بالمزاد العلني.....52
- الفرع الأول:.....53
- مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني53
- أولاً- جلسة بيع العقار بالمزاد العلني53
- ثانياً- تأجيل البيع بالمزاد العلني55
- الفرع الثاني:58
- حالات إعادة البيع بالمزاد العلني58
- أولاً- إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد.....58
- ثانياً- إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس.....60
- المطلب الثاني:61
- حكم رسو المزاد ولآثاره61

62.....	الفرع الأول:
62.....	النظام القانوني لحكم رسو المزاد
62.....	أولاً- الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وشكله
64.....	ثانياً- إجراءات الصدور والقيود بالمحافظة العقارية
66.....	الفرع الثاني:
66.....	آثار حكم رسو المزاد
66.....	أولاً- نقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري
67.....	ثانياً- تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري
70.....	خلاصة الفصل
72.....	الخاتمة
75.....	قائمة المراجع

ا