

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة 20 أوت 1995 -سكيكدة-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الحجز العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تخصص قانون البيئة و العمران

تحت إشراف الأستاذ:

أ- سلطاني بكير

من إعداد الطالبة:

رماش سامية

لجنة المناقشة :

- الأستاذ: عبدلي نزار.....رئيساً
- الأستاذ: سلطاني بكير.....مشرفا و مقررا
- الأستاذة: بوصلاح عليمة.....مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

الإهداء:

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا
أما بعد:

فأولى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمين في قوله تعالى: "وقضى
ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً".

أهدي هذا العمل المتواضع لأمي وأبي العزيزين حفظهما الله لي
اللذان سهرا وتعبا على تعليمي في إتمام هذا العمل من قريب أو
بعيد.

إلى كل الأصدقاء والأحباب من دون استثناء، إلى أساتذتي الكرام
وكل رفاق الدراسة.

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نافعا يستفيد
منه جميع الطلبة المتربصين المقبلين على التخرج.

مقدمة

كانت القوة في المجتمعات البدائية هي التي تخلق الحق وكانت هي تحمية حيث كان يتحدد مقدار ما للحق من حماية بقدر ما لصاحبه من قوة، ومع تطور المجتمعات عبر تاريخ طويل وما صاحبه من تطوير لوظائف الدولة أصبحت حماية عامة قانونية بعد أن كانت خاصة انتقامية.

وأصبحت القاعدة العامة أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه لنفسه بيده، بل يجب أن يلجأ إلى السلطة العامة ما دامت الدولة قد أخذت على عاتقها واجب إقامة العدل في المجتمع ولتحقيق هذه المهمة وجدت القوانين الموضوعية المبينة للحقوق والجزاءات المقررة عن الإخلال بها والقوانين الإجرائية التي ترسم كيفية الاقتضاء الفعلي لهذه الحقوق من خلال تحديد كل ما يتعلق بالنظام القضائي والاختصاص والإجراءات الواجب مراعاتها ابتداء من رفع الدعاوي إلى القضاء ولحين إصدار الأحكام.

فالغاية الأساسية من الأحكام القضائية هو تنفيذها، إذ لا ينفع التكلم بحق لا تفاد له، إذ لا أهمية للأحكام القضائية دون تنفيذها، وتعتبر مرحلة التنفيذ هي المرحلة الأكثر الأهمية بالنسبة للدائنين والصعبة على المدنيين.

حيث أن المطالبة بالحق لا يكفي الالتجاء إلى القضاء لتكريس هذا الحق، بل يجب تمكينه من هذا الحق وذلك بإلزام المدين بتنفيذ التزاماته اختياري والوفاء بها طوعاً أمثالاً لعنصر المديونية وبدون تدخل السلطة العامة لكنه إذا ما طال في ذلك جاز لدائنة أن يلجأ لهذه السلطة لإجباره على هذا الوفاء استناداً لعنصر المسؤولية.

حيث يعتبر التنفيذ من المواضيع التي تتسم بالصبغة القانونية والقضائية فالأصل في التنفيذ أنه اختياري وذلك بأن يقوم المدين طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه وهذا النوع من التنفيذ لا يطرح أي إشكال وقد تناوله القانون المدني وهو يخرج عن نطاق دراستنا.

لكن قد يماطل المدين ويمتنع عن تنفيذ ما ألزم به أي أنه قد يمتنع عن الوفاء بالتزاماته. وهنا نكون بصدد التنفيذ الجبري، وهذا الأخير على أنواع، فهناك التنفيذ المباشر وهناك التنفيذ غير المباشر فالتنفيذ المباشر هو التنفيذ العيني ومثاله إلتزام المحكوم عليه (المدين) بتسليم شيء معين للمحكوم له (الدائن).



مقدمة

التنفيذ المباشر هو الأصل، لكن إذا استحال التنفيذ كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن، فهناك لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي له بالتعويض، وإذا امتنع المدين عن التنفيذ، يتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري ضد المدين المحكوم عليه الممانع والمماطل وذلك بطريق الحجز على أمواله وهذا هو الطريق الغير المباشر.

الحجز هو "وضع مال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز".

والحجز على أنواع ومن أهم أنواعه الحجز التنفيذي وهذا الأخير بدوره ينقسم إلى نوعين: الحجز التنفيذي على المنقول والحجز التنفيذي على العقار وهذا الأخير هو الذي يهمننا في دراستنا هذه.

إذ نجد أن المشرع الجزائري قد اهتم بالعقار باعتباره المكون الأساسي للتنمية انطلاقا من مختلف الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية وثقافية وغيرها هذا من جهة و من جهة أخرى تعدد القوانين التي حاول المشرع سد مختلف الثغرات التي قد تعترض إحدى الإجراءات التي تباشر في إطار الحجزات العقارية.

إذ أن الحجز على العقار يكون في حالة عدم كفاية منقولات المدين أو في حالة أو عدم وجودها، وهذا حسب المادة 721 من قانون إجراءات المدينة والإدارية وبالتالي ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقارات مدينة عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري والذي سيكون موضوع مذكرتنا

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الحجز العقاري في الفصل الخامس من الباب الخامس تحت عنوان الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة ، في المواد من 721 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أهمية موضوع الحجز العقاري:

حماية حقوق المدين من تعسف الدائن وهذا حتى لا يجرد من أمواله ولا يهدر كرامته.



ضمان حقوق الدائن في إستيفاء حقه من المدين الممتنع والمماطل عن الوفاء بالدين وهذا تنفيذا لضمان العام الذي يكون له على أموال مدينة.

كما يعتبر موضوع الحجز على العقار من أهم القواعد القانونية ومن أدق المسائل القانونية والإجرائية.

إن إجراءات الحجز تنصب على العقار، والعقار يعتبر أهم وأعز أموال التي يملكها الإنسان في القدم والوقت الراهن.

مبررات إختيار الموضوع: وعلى هذا الأساس فقد إختارنا موضوع الحجز العقاري وهذا نظرا للمكانة التي يحظاها سواء على الساحة العملية والقانونية والاقتصادية.

أهداف دراسة الموضوع: إن أهم الأهداف المتوخاة من دراسة موضوع الحجز العقاري هو حماية حق الدائن في استيفاء حقه من المدين وكذا الإجبار هذا الأخير على الوفاء بدينه بتدخل السلطة العامة التي تجري التنفيذ تحت إشراف القضاء ورقابته.

صعوبات الموضوع: وللإشارة فقد إعترضتنا بعض الصعوبات في إعداد هذا الموضوع نذكر منها: قلة المراجع الأكاديمية التي تناولت الحجز العقاري في التشريع الجزائري، لأن معظم المراجع تناولت الحجز التنفيذي على العقار بصفة عامة وسطحية، بالإضافة إلى تعدد وطول إجراءات الحجز، و ما يزيد من الصعوبات هو غموض و تناقض بعض النصوص القانونية.

الإشكالية: مما سبق يتضح أن الحجز العقاري في القانون الجزائري يطرح التساؤلات التالية:

ما هو النظام القانوني والإجرائي لحجز العقار؟ وكيف يتم بيع العقار المحجوز؟ وما هي مختلف الآثار المترتبة عن ذلك؟

المنهج المتبع: وللإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على المنهج التحليلي الذي يستند في المقام الأول على دراسة النصوص القانونية وتحليلها ، حيث يقوم على إجراء وصف منظم و موضوعي في تحليل النصوص القانونية.

خطة البحث: ومن هذا المنطلق، فقد قسمنا دراسة موضوع مذكرتنا إلى مبحث تمهيدي وفصلين، حيث سنتناول في المبحث التمهيدي ماهية الحجز العقاري. وفي الفصل الأول: وضع العقار تحت يد القضاء وإعداده للبيع، و في الفصل الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني وآثاره القانونية المترتبة عليه.

نظرا لأهمية العقار¹ في المجتمع، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد قد وضع للحجز على العقار و بيعه قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبيا، والهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية، وحتى تعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز.

حيث نجد أن كل التشريعات تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين وذلك نظرا للمكانة التي مازال يحتلها العقار الذي يعتبر عنصرا هاما وثابتا في ثروة الإنسان، حيث لم تظهر فكرة الحجز العقاري إلا حوالي القرن الثالث عشر أين كانت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات القديمة تتسم بالتعقيد وعم الوضوح، إلا أنه ومع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديث اتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات وتقصير مواعيدها لحماية العقار².

والأصل في التنفيذ أو الحجز أن يكون على منقولات المدين، فإن لم توجد، أو كانت غير كافية، هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري والذي سيكون محل دراستنا، وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين حيث سنتناول في المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري، و في المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري

المطلب الأول:

مفهوم الحجز العقاري

يعتبر الحجز العقاري وسيلة من الوسائل الهامة في التنفيذ الجبري³ على المدين حيث تمكن الدائن من وضع عقارات مملوك لمدينه أو لغيره، الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد

1- العقار: هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص
2- كبراج آمال الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة مدرسة العليا للقضاء الدفعة الرابعة عشر، السنة الدراسية 2006، 2005 ص6.

³ يقصد بالتنفيذ الجبري: هوالتنفيذ الذي تتولاه السلطة العامة جبرا على المدين وذلك تحت إشراف القضاء ورقابته ويجري هذا التنفيذ بناء على طلب دائن بحوزته سند تنفيذي، إذ لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي وهذا ما تضمنته نص المادة 600 من قانون ام ود، من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فيفري سنة 2008 الذي يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية

القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها، ومن هذا المنطلق فسندرج تحت هذا المطلب ثلاثة فروع اساسية: نتطرق في الفرع الأول: إلى تعريف وخصائص الحجز العقاري و في الفرع الثاني الطبيعة القانونية لهذا الحجز، و في الفرع الثالث: الشخص المخول له مهمة الحجز العقاري .

الفرع الأول:

تعريف وخصائص الحجز العقاري:

أولاً: تعريف الحجز العقاري:

إن المشرع الجزائري وعلى خلاف باقي التشريعات لم يعرف الحجز العقاري بل ترك مهمة تعريفه الى الفقه فقد عرفه الدكتور السيد الصاوي "بأنه وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين وذلك كم اجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع وتسري إجراءات هذا الحجز على عقارات سواء كانت عقارات بطبيعتها أو بالتخصيص".¹

ويعرف أيضا على أنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري تخص عقارا مملوكا للمدين يباشرها دائنه بموجب سند يخول له ذلك، كما يمكن أن يباشر هذا الحجز ضد الغير الحائز للعقار إذا الدائن صاحب حق امتياز أو الدائن المرتهن يتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز العقاري بمقتضى أمر الحجز.²

ثانياً: خصائص الحجز العقاري:

- أن الحجز العقاري يخص فقط العقارات المملوكة للمدين.
- لا يباشره الدائن إلا إذا كان بيده سندا تنفيذيا.
- أنه يحسم منازعة سابقة في الموضوع ويتضمن إلزاما.
- يجوز أن يباشر الحجز اذا كان الدائن صاحب حق امتياز أو الدائن المرتهن أو صاحب حق التخصيص على العقار.³

الفرع الثاني:

¹- أحمد السيد الصاوي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية دار النهضة العربية ،د.ط القاهرة 2005 ص: 309.

²- بلعياضي جمال مفتش مركزي لأملاك الدولة،مداخلة في(الحجز العقاري من محضر القضائي إلى المحافظة العقارية)

ألقيت بمناسبة اليوم الدراسي حول (الحجز العقاري) الذي انعقد بمجلس قضاء برج بوعرييج يوم 27/03/2008،ص02.

³-انظر المادة 721 من قانون ام ود، المرجع السابق

الطبيعة القانونية للحجز العقاري:

إذا كان الحجز لا يقع إلا على العقارات المشهورة في ظل قانون ام القديم فان قانون ام.اد قد أقر بإمكانية الحجز على العقارات الغير مشهورة وعلى هذا الأساس فإننا نطرح هذا التساؤل هل الحجز يرد على عقارات المدين التي لها سندات عقارية مشهورة أم غير مشهورة؟.

أولاً: الحجز على عقارات مشهورة: إن السندات الواجبة الشهرة هي جميع العقود التي تنصب على نقل ملكية العقار أو حقوق عينية عقارية يجب إخضاعها للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من قانون مدني.¹

كما ذكرت المادة 14 من الأمر 74/75 متعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري²، العقود التي تخضع إلزامياً للشهر العقاري منها على سبيل المثال: العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية، العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية...إلخ، كما أن الحجز على العقارات المشهورة يتم باستصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار ويكون بناء على طلب الدائن الحاجز الذي استوفى طرق التنفيذ على منقولات ولم يستوف دينه.

اما اذا كان له رهن أو حق امتياز فلا يحتاج الى ذلك الامر فالمشروع وفقاً ل ق.ام.اد قد ألزم بإتباع إجراءات محددة من اجل وضع العقار تحت يد القضاء وبيعه بالمزاد العلني.

ثانياً: الحجز على عقارات غير مشهورة: استحدثت المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ على عقارات المدين غير المشهورة في المحافظة العقارية وهذا بموجب نص المادة 766 من ق إ م . إ د وهذا على العقارات التي لها مقر إداري أو سند عرفي ثابتا التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني والغاية من شمول التنفيذ لهاته العقارات راجع إلى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب شساعة الأراضي وكثرة مالكيها من جهة

¹ نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يقع تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر من عناصرها عن أسهم من شركة أو حصص فيها عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."

² الامر 75-74 المتعلق بإعداد المسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق ل

واتفاق الدائنين باستحداث وسيلة لاستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا من جهة أخرى.¹

الفرع الثالث:

الشخص المخول مهمة الحجز العقاري

إن المحضر القضائي هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ عملا بالنص الصريح للمادة 611 من القانون الجديد ق.إ.م وإدارية غير أن المستحدث بموجب هذه المادة ليس إسناد مهمة التنفيذ للمحضر القضائي فذلك أمر معمول به، إنما تحديد صفة طالب التنفيذ.²

كما يعرف المحضر القضائي على انه ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي، يتمتع بالحماية القانونية لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته.

ويتولى تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها قوانين وتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ، كما يقوم بتنفيذ أوامر وأحكام وقرارات قضائية صادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي وكذا المحررات والسندات في شكلها التنفيذي. ومن أهم واجبات³ المحضر القضائي:

يتولى 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 في المجال الجزائي وكذا المحررات والسندات في شكلها التنفيذي .
تحصيل الديون المستحقة وديا أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها.
القيام بمعاینات أو استجابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه.

1- خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات وحقوق عينية عقارية مشهورة وغير مشهورة على ضوء قانون إ.م.إ.د. مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2010، ص50

2- بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا لتشريع الجزائري لاسيما قانون إجراءات مدنية وإدارية رقم 08-09، الطبعة الأولى 2009، منشورات بغدادي الجزائر، 2009، ص22

3- المادة 12 من القانون رقم 06-03 مؤرخ في فيفري 2006، يتضمن مهنة المحضر القضائي، ج، ر. العدد 14.

القيام بالحجوز المختلفة في أمال المدين المنقولة.

بيع المحجوزات المنقولة والعقارية وكذلك التبليغ في المادة الجزائية.

ولعل أهم مهام المحضر القضائي: هو التنفيذ.

حيث يتولى المحضر القضائي مهمة تنفيذ السندات التنفيذية المذكورة على سبيل الحصر في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويقوم المحضر القضائي بتبليغ السند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، وله أيضا أن يسلك طريق التنفيذ الجبري إذا ما تعنت المنفذ عليه وذلك بتوقيع الحجز على أمواله سواء كانت منقولات مادية أو أسهم أو حصص أرباح في الشركات أو سندات مالية أو عقارات أو حقوق عينية عقارية مقررة كانت أو شائعة.

المطلب الثاني:

شروط الحجز العقاري:

إن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي¹ لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سندا تنفيذيا سواء كان دائنا عاديا أو صاحب امتياز خاص أورهن² يؤكد بصفة نهائية حقه ويكون هذا الحق معين المقدار وحال الأداء عند الحجز، بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ، وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال 1شهر من تاريخ التبليغ الرسمي، كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات الحجز على العقار إلا في حالة عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها.

الفرع الأول:

أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي:

¹ - الحجز التنفيذي: يقصد به إعداد الشيء المحجوز للبيع بغية استيفاء الدائن لحقه من ثمنه بعد بيعه بواسطة القائمة بالتنفيذ.

2- المادة 725 من ق.ام.اد، المرجع السابق .

لقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الدائن طالب الحجز حاملا لسند تنفيذي وأمهر بالصيغة التنفيذية وأن الحق ثابت به مبلغا من النقود معين المقدار أوحال الأداء.

أولا: سند تنفيذي:

هو سبب الحق في التنفيذ الجبري وهو عمل قانوني¹ يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضمانا كبيرا لوجوده فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري ومن مميزات هذا السند أنه لا يجوز التنفيذ الجبري بغير السند التنفيذي لأنه وسيلة مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ.

وأنه شرط كاف للتنفيذ، فالسند التنفيذي له قوة ذاتية إذا توافر فإنه يعطي الحق للدائن في التنفيذ الجبري، كما أن هناك بعض أعمال قانونية أعطى لها المشرع قوة تنفيذية مثل: السندات القضائية وهي القرارات الصادرة عن المحاكم وتشمل الأحكام والقرارات والأوامر وأحكام التحكيم، العقود الرسمية والسندات والأحكام الأجنبية.

ثانيا: إمهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية:

لإجراء التنفيذ يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة من السند التنفيذي المثبت لحقه الموضوعي ذات طابع خاص تسمى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية النسخة التنفيذية، وقد أكدت المادة 600 منه على ضرورة هذه النسخة التنفيذية.²

والنسخة التنفيذية لا تكفي وحدها للتنفيذ، بل لابد من مهارتها بالصيغة التنفيذية طبقا للمادة 601 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا: محل التزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود

¹ http://kamconline.com/basune1_20.4.2017/h=15:00

² المادة 600 من ق.م.اد"لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي"، المرجع السابق .

لا يكفي للدائن حائزا على النسخة التنفيذية من السند التنفيذي، بل يشترط أن يكون محل التزام المطلوب تنفيذه بطريق الحجز على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار وحال الأداء وقد نصت المادة 721 فقرة 1 و2 ق إ.م.اد .

الفرع الثاني:

القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

باعتبار الحجز على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته من طرف الدائن الحاجز إلا إذا كان متحصل على سند تنفيذي، فإنه إلى جانب ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ وهو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء بميعاد شهر من تاريخ التبليغ الرسمي،¹ فإن لم يدفع يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه، ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا أن القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري.²

الفرع الثالث:

عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها:

القاعدة العامة في القانون المدني أنه لا يتعلق حق الدائن العادي: أيا كان مصدره في المال معين للمدين، بل يتعلق مع بقية الدائنين بالذمة المالية لهذا الأخير إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه³ وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام وتبعاً لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، وأي مال للمدين يمكن أن يكون محلاً لأكثر من حجز.

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية أورد قيوداً على هذه القاعدة وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحقيقه حتى يجري الحجز

¹ - المادة 725 فقرة 3 من ق.م.اد، المرجع السابق

² - ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بكلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005/2006،

ص31

1-المادة1/188 من القانون المدني رقم 57-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 المعدل

والمتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20-06-2005 .

في هذا النوع من الأموال، نصت عليه المادة 721 فقرة 1 من ق إ م .اد وهو عدم كفاية حصيلة ما نتج عن بيع المنقولات للوفاء بالدين ماعدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذا الشرط فيجوز لهم أن يبدؤوا بالتنفيذ على العقار المحمل بتأميناتهم العينية بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين.¹

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون إجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر 1990 ص 128.

بعدما تعرضنا في الفصل التمهيدي لماهية الحجز العقاري من حيث المفهوم، والطبيعة القانونية وشروط الحجز، سوف نتناول في هذا الفصل لمرحلة وضع العقار تحت يد القضاء وإعداده للبيع.

إن القاعدة العامة تقتضي في التنفيذ أنه ينصب على أموال المدين سواء كانت منقولات أو عقارات وهذا ما أقره القانون الذي يقضي بأن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه¹ غير أن النظام الإجرائي الخاص بالتنفيذ على العقار، أو الحجز على العقار، فقد يكون منصبا على عقار المدين، وهو الحالة العادية، كما قد يكون منصبا على عقار مملوك لغير المدين، كما هو الشأن لحائز العقار والكفيل العيني (مرحلة وضع العقار تحت يد القضاء).

بعد الانتهاء من مرحلة وضع العقار تحت يد القضاء، تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع إذ أنه في هذه المرحلة أوجب القانون على الدائن مباشرة إجراءات خاصة لبيع هذا العقار موضوع الحجز، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد قائمة شروط البيع، وكذا تحديد الطبيعة القانونية للقائمة والتعرض لعوارضها.

لهذا قسمنا هذا الفصل لمبحثين أساسيين نتناول في المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء و في المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع.

المبحث الأول:

وضع العقار تحت يد القضاء ،

انتهج المشرع منهجا دقيقا وإيجابيا في الحجز على العقار²، بحيث جعل الحجز يتم قانونا بإجراء إعلان أمر الحجز وتبليغه وتسجيله في المحافظة العقارية وذلك لحماية الغير وهذا عندما يكون العقار في يد المدين (المحجوز عليه)، في مقابل ذلك أن الدائن العادي لا يحق له توقيع الحجز على عقار غير مملوك للمدين إطلاقا، وإنما الدائن الذي له حق توقيع الحجز على عقار مملوك لغير المدين هو الدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه كالدائن المرتهن أو الحيازي، وعليه اعتمدنا في تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول: إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء.

¹ - المادة 1/186 من القانون المدني تنص بان "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه "

² - كبراج امال ، المرجع السابق، ص9.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء.

المطلب الأول:

إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء:

إن العقار المعني بالحجز هنا هو العقار المملوك للمدين أو للكفيل العيني أو الموجود في حيازة الحائز. فصورة الحجز على العقار تحت يد الحائز هي أن يكون للدائن رهن أو تخصيص أو امتياز على عقار ثم تصرف المدين في العقار قبل الشروع في الحجز عليه فيكون للدائن صاحب الرهن أو الامتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار وينفذ عليه، وتقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية، فضلا عن الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة الحجز على العقار المدين، كما تقتضي من ناحية أخرى توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع إلى هذا الحائز¹ وبالرجوع إلى نص المادة 923 من القانون المدني، فإنه إذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فإن الإنذار يبلغ أولا للمدين ثم إلى الحائز، أو يبلغ به المدين والحائز في آن واحد فلا يجوز توجيه إنذار للحائز وحده دون المدين، ويختلف الإنذار الموجه إلى الحائز عن الإنذار الموجه إلى المدين في أن ذلك الموجه إلى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار أو اتخاذ إجراءات الحجز في مواجهته.

إضافة إلى الحائز و المدين يمكن اتخاذ إجراءات الحجز في مواجهة الكفيل العيني، و هذا الأخير يرهن ماله ضمانا للوفاء بدين غيره، فإذا رهن عقاره رهنا تأمينيا فهو في حكم الحائز للعقار المطلوب التنفيذ عليه، وقد نصت المادة 884 من ق. م. ج على أنه يجوز أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون وأهلا لتصرف فيه.² وتتم إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني بموجب عقد الرهن وأن العقار المرهون مملوك له من قبل الرهن، فيكفي توجيه التنبيه بنزع الملكية إليه.³

¹ - د/محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون إ م ج مكتبة الفلاح، الطبعة 2، 1984، ص 187.

² - د/محمد حسنين، المرجع نفسه، ص ص 186-187.

³ - د/أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط العاشرة، مصر 1991، ص 626.

حيث ينصب الحجز العقاري على العقارات بالتخصيص كالمنقولات المخصصة لخدمة العقار واستغلاله كآلات والجرارات الزراعية المخصصة لخدمة الأراضي الفلاحية¹ كما ينصب الحجز على العقار بطبيعته كالأراضي وما يوجد بسطحها.

الفرع الأول:

استصدار أمر الحجز و تـبليغـه:

قبل توقيع الحجز على العقار يجب أن يكون بيد الحائز سند تنفيذي² ومحضر إلزام بالدفع ومحضر عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها ومستخرج من سند الملكية للعقار، وشهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية، أو يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه وبغض النظر عن كون العقار بطبيعته أو بالتخصيص أو يتعلق الحجز بحق عيني عقاري يمكن الحجز عليه، كحق انتفاع أو ملكية الرقبة، فإذا توافرت الشروط جاز للدائن البدء في توقيع الحجز على العقار، وهذا باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه ثم قيده في المحافظة العقارية.

أولاً: استصدار أمر الحجز:

عملا بالمادتين 722 و724 من ق.ام.اد يتم الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية بناء على طلب يقدم من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو اتفاقي الجهة القضائية المختصة: يوجه الطلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية موضوع الحجز مع وجودها في اختصاص عدة محاكم يمكن اصدار امر الحجز من احد المحاكم التي تقع بها احد العقارات أو الحقوق

¹ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 626.

² السند التنفيذي هو عبارة عن محرر مكتوب، يتضمن بيانات معينة عددها حددها القانون ويحمل توقيعات معينة وأختام، وعليه صيغة تنفيذية ووجوده جوهري ولازم لإمكانية الشروع في تنفيذ الجبري بتوقيع الحجز التنفيذي والسند التنفيذي هو السبب المباشر للتنفيذ الجبري وللحق محل التنفيذ ووجوده يؤدي إلى إبعاد أي تعسف في التنفيذ سواء من جانب الدائن أو المدين أو القائم بالتنفيذ، الدكتور نبيل اسماعيل عمر: أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية 'الدار الجامعية' الطبعة الثانية 'الجزائر' 1990 ص 390.

العينية العقارية وجواز الحجز على عدة عقارات في آن واحد مأخوذة عن المادة 382 ق.ام.

مضمون طلب الحجز على العقار ومرفقاته: يتضمن الطلب على الخصوص :

اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري، اسم ولقب المدين وموطنه، وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

ونظراً لأهمية الوصف، فقد أجاز المشرع للدائن أن يستصدر أمراً على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته وهذا الأمر غير قابل لأي طعن¹.

ويجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق² الآتية تحت طائلة الرفض :

نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي، مستخرج عقد الرهن أوامر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية، مستخرج من سند ملكية المدين للعقار، شهادة عقارية، نلاحظ بان كل الوثائق الواجب إرفاقها ما هي إلا سندات تثبت مدى احترام الدائن لإجراءات التنفيذ الواردة في الاحكام المشتركة بدءاً من المادة 600 ق.ام.اد ومحضر عدم كفاية المنقول أو عدم وجوده يسمح للدائن العادي من طلب الحجز على العقار اما مستخرج قيد حق امتياز بالنسبة لذوي التأمينات العينية يسمح بالحجز مباشرة على العقار بينما المستخرج من سند الملكية الذي تسلمه المحافظة العقارية يثبت وجود العقار وحدوده ومساحته ونوعه في حين تتضمن الشهادة العقارية القيود الواردة على العقار وفي حالة رفض الطلب نتيجة عدم إرفاقه لإحدى الوثائق المذكورة أعلاه يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة

¹ - د-بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 230 .

² - أنظر المادة 723 ق.ام.اد المرجع السابق.

في أمر الحجز: يصدر رئيس المحكمة المختص اقليميا امرا بالحجز على العقار في اجل اقصاه 8 ايام من تاريخ ايداع الطلب على ان يتضمن أمر الحجز الوثائق المذكورة في المادة 724 ق.ام.اد¹

ثانيا: تبليغ أمر الحجز: بعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للأمر إلى: المدين فقط إذا كان العقار غير مثقل بأي تأمين عيني، أما إذا كان العقار مثقلا بتأمين العيني لفائدة الغير، يجب كذلك القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير، إخطار إدارة الضرائب بالحجز²

كما ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه، و من أهم ما استحدثته المادة 725 ق.ام.اد إلزام المحضر القضائي

بالإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لأجل قيد أمر الحجز في نفس يوم تبليغ الحجز أوفي اليوم الموالي كأقصى أجل لمنع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه ويعد العقار محجوزا من تاريخ القيد، كما توجد حالة أخرى يكون فيها الحاجز دائما ممتازا له تأمين العيني على العقارات المراد حجزها فيقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى حائز العقار المرهون والى الكفيل العيني إن وجد³ وفي هذه الحالة يخير هذا الأخير بين: الوفاء بالدين المستحق وبالتالي تتوقف إجراءات الحجز التخلية ومعناها ترك الأمكنة، قبول إجراءات الحجز والبيع، أما في حالة تعدد الدائنين فهنا يتقدم فيها دائن آخر ويكون بيده سند تنفيذي حائزا لقوة الشيء المقضي فيه أي مما تقضي به الجهات القضائية وليس أي سند مما ورد ذكرهم في المادة 600 ق.ام.اد، أما في حالة قيد أمر الحجز هنا يجب على المحضر القضائي تسجيل الدائن الجديد مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصدر أمر مخالف.

¹ - أنظر المادة 724 ف1، ق.ام.اد، المرجع السابق.

² - بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 231

³ - المادة 726 من ق.ام.اد، المرجع السابق.

غير أنه ما دام أمر الحجز يجب أن يقيد بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاص العقار المراد الحجز عليه، فعلمياً يمكن استصدار أمر حجز واحد لأنه من غير الممكن أن يوقع المحضر القضائي حجز عقاري خارج دائرة اختصاصه، ولا يقيد في المحافظة العقارية غير مختصة إقليمياً.

وعليه وحسب ما هو معمول به بفرنسا أنه يجب استصدار أوامر الحجز حسب عدد مكاتب الرهون، والمشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة في ق.إ.م القديم إلا أنه بالرجوع للمادة 99 من مرسوم تنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على تمديد الآجال في حالة القيد في مكاتبين أو أكثر.¹

الفرع الثاني :

قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:

يعتبر قيد الحجز في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، حيث أن تبليغ أمر الحجز لا يترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً ما لم يتقيد، لذلك لا بد من وجود إجراء يترتب على القيام به حجز العقار أي وضعه تحت يد القضاء² وهذا الإجراء هو قيد الحجز في المحافظة العقارية.

أولاً: شروط القيد بالمحافظة العقارية:

أن يبلغ أمر الحجز للمدين المحجوز عليه.

أن يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل لإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز، و يعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد.

أن يتم إجراء القيد طبقاً للأشكال و الأوضاع و الإجراءات القانونية المعمول بها في مجال إجراء العقود في نظام المحافظة العقارية.

1- د- ليلي زروقي، "إجراءات الحجز العقاري" المجلة القضائية العدد الثاني 1997، ص 64.

2- د. مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في الجزائر، دار هومة، ، دون طبعة، الجزائر سنة 2003، ص 31.

وقد بين قانون السجل العقاري لاسيما المرسوم 63/76 المذكور آنفا، الإجراءات الواجب إتباعها بدقة والوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها وأهمها: السند التنفيذي وأمر الحجز وقد أعطى هذا المرسوم صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بقبول أو رفض الإيداع وحتى في حالة القبول يمكن رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليها قانونا غير متوفرة.¹

كما نصت المادة 99 من نفس المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد على أن يسبب قرار الرفض، كما أن المادة 107 من نفس المرسوم أيضا أجازت للمحافظ العقاري أن يرفض القيد رفضا مؤقتا وذلك في حالة: عدم إشهار سند الملكية، فيمنح لطالب القيد مدة خمسة عشر يوم لتصحيح الإجراء، وهذا الأمر هام جدا إذا ما اعتبرنا أن الحجز لا يمكن توقيعه إلا على العقارات سندات ملكيتها مشهورة مسبقا وذلك عملا بالمادة 88 من المرسوم سابق الذكر، لكن بالرجوع إلى المادة 89 من نفس المرسوم أجازت القيد عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971، ويقصد بهذا السند هو السند العرفي ففي هذه الحالة يمكن للدائن إيداع السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في قالب رسمي ليتم تسجيله وقيدته بالمحافظة العقارية خلال شهر بدلا من مدينه إذا امتنع عن ذلك.²

وإذا قبل المحافظ العقاري الإيداع وقام بقيد أمر الحجز في السجل العقاري يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء، كما بينت المادة 729 من ق.إ.م.د، الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد الحجز وأهمها: ذكر تاريخ وساعة إيداع أمر الحجز، وبنوه عنها بهامشه وبترتيب ورود كل امر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

¹ - ، كرياج أمال ، المرجع السابق، ص 12.

² - الأستاذة ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 30.

أما إذا تأخر تسجيل أمر الحجز لإتمام الإجراءات بعد الإيداع فإن المادة 187 من المرسوم المذكور أعلاه تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي¹ أي قيده يعود إلى تاريخ إيداع الأمر، وذلك حماية الحاجز من توقيع تصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة.

وإذا صدر أمر واحد للحجز على عدة عقارات كائنة بدوائر اختصاص لمكاتب الرهون المختلفة يكون صعبا نظرا للصلاحيات الواسعة المخولة للمحافظ العقاري والتي لا يمكن ممارستها خارج اختصاصه الإقليمي، ضف إلى ذلك فإن الحجز على عدة عقارات فإن البيع يتم أمام المحكمة التي يوجد بها الأملاك باستثناء تلك التي تخضع لنوع من الاستغلال، فلا يعقل استصدار أمر الحجز من محكمة ومباشرة إجراءات البيع أمام محكمة أخرى.

إذا أراد دائن آخر توقيع الحجز على نفس العقار، فإنه يتبع نفس إجراءات السابقة وعليه، فإن المحافظ العقاري زيادة على تسجيل أمر الحجز الثاني يؤشر بأمر الحجز الجديد على هامش تسجيل الحجز الأول ويؤشر على أصل أمر الحجز الجديد بالحجز الأول وتاريخ تسجيله، ويترتب على الأسبقية في تاريخ تسجيل أمر الحجز الأسبق هو المباشر لإجراءات التنفيذ.²

ثانيا: استخراج الشهادة العقارية:

نصت المادة 728 ق إ م إ د على أنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم الشهادة العقارية إلى المحضر القضائي أو على الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه 8 أيام، و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.

تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم.

¹ - المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² - كرباج أمال ، ، المرجع السابق ، ص 10

المطلب الثاني:**الآثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء:**

إن الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء يترتب عليه عدة آثار قانونية، القصد منها حماية الحاجز وهذه الآثار تقيد عناصر الملكية من استعمال واستغلال والتصرف حتى ولو كانت هذه التصرفات من أعمال الإدارة، لهذا قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة (3) فروع تتمثل في: قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله، إلحاق الثمار بالعقار، عدم نفاذ تصرفات في العقار المحجوز.

الفرع الأول:**قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله:**

لا يترتب على حجز العقار وتسجيله تنبيه نزع الملكية وإخراجه من ملك صاحبه سواء كان العقار مملوك للمدين نفسه أو للحائز أو إلى الكفيل العيني.¹ وعليه فإن صاحب العقار له حق التصرف فيه سواء بالبيع أو الهبة أو الرهن... الخ فالحجز لا يزيل ملكية المالك ولا ينقص من أهليته وإلا انعدم معنى الحجز ورغم حرية مالك العقار في استغلاله إلا أن الحجز يقيد سلطة الاستغلال هذه حتى لا تتعرقل إجراءات التنفيذ وعلى هذا نميز ما إذا كان العقار تحت يد المدين أو كان مؤجراً.²

أولاً: حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين:

إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وكان بيد المدين المحجوز عليه، استمر هذا الأخير بصفته حارساً قضائياً بحكم القانون حتى يتم البيع ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك كأن يصدر أمر من قاضي الأمور المستعجلة بناء على طلب الدائن الحاجز بعزله من الحراسة أو بتحديد سلطته وأضافت المادة 730 من ق.إم.اد أنه سأل عن الثمار والإرادات لأنها توزع ضمن سعر البيع على الدائنين وعليه أن يقدم الحساب بها وذلك من يوم التسجيل حتى البيع، غير أنه إذا كان العقار من المساكن، وكان هو الذي يسكنه فله أن يبقى فيه

¹ - علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة،

الإسكندرية 2008، ص 271.

² - علي أبو عطية هيكل، المرجع نفسه، ص 272.

بغير أجر حتى يباع العقار وبهذا جرى العمل القضائي الفرنسي ولو أنه ليس ثمة نص بذلك.

بل وجرى العمل في فرنسا على أن للمدين أن يأخذ من ثمار الأرض الزراعية ما يلزم لمعيشته هو ومن يعولهم قياسا على نص المادة 592/07 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي التي تمنع الحجز على ما يلزم من الدقيق والحبوب اللازمة للمدين وأسرته لمدة شهر وهي تقابل المادة 1/732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فيمكن الأخذ بهذا الحكم أيضا في القانون الجزائري وأساس ذلك الرأفة بالمدين.¹

غير أن المادة 930 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه: ينبغي على حائز العقار المرهون أن يرد الثمار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلي، فهنا العبرة من تاريخ إنذار وليس بقيد الحجز، فكيف يمكن السماح للمدين بالاستمرار في قبض إيرادات والثمار لغاية القيد ويمنع منها الحائز ابتداء من تاريخ الإنذار، علما أنه في فرنسا يرتب تبليغ الإنذار نفس الآثار بالنسبة للدائن والحائز، فالعبرة بتبليغ أمر الحجز لتقييد سلطة المدين وليس بتاريخ القيد بالإضافة إلى الآثار التي ينتجها الإنذار بصفة عامة والمتمثلة في قطع التقادم وجعل المدين في حالة تأخر عن الدفع، فتسري في حقه الفوائد.²

ثانيا: حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجرا:

الإيجار، وإن لم يكن حقا عينيا، إلا أنه من الناحية العملية يؤثر على القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبرا.³

فإذا قام المدين المحجوز عليه بتأجير العقار بعد قيد أمر الحجز، فإن الإيجار لا يسري في حق الحائز أو الراسي عليه المزداد، إلا أنه يجوز للقضاء أن يرفض للمحجوز عليه تأجير العقار بناء على طلب هذا الأخير بعد مراعاة مصلحة أطراف الحجز.

¹ - د/ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، 1990 ، ص 131.

² - الأستاذة ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 32.

³ - علي أبو عطية هيكل ، المرجع السابق ص 273.

أما إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجر للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً فإنه يسري في حق الحاجز أو الراسي عليه المزداد، إلا أنه يجوز للقضاء أن يرخص للمحجوز عليه تأجير العقار بناءً على طلب هذا الأخير بعد مراعاة مصلحة أطراف الحجز.

أما إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجر للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً فإنه يسري في حق الحاجز أو الراسي عليه المزداد وكذا الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة غير أن أجرته تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز، وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، فيصبح هذا الأخير محجوزاً لديه بحجز ما للمدين لدى الغير، فيما يتعلق بالأجرة يتمتع عليه الوفاء بها لمالك العقار، وإذا فعل فإن الوفاء لا يسري في حق الحاجز.

أما إذا وفى المستأجر قبل تبليغه بأمر الحجز صح وفاؤه ويسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها وهذا ما نصت عليه المادة 730 فقرة 3 و 4 من ق.إ.م وإ.د.¹

وإذا ثبت أن الإيجار السابق لتاريخ قيد أمر الحجز قد تم بتوافر المدين مع المستأجر جاز للمحكمة بناءً على طلب الحائز إبطال هذا الإيجار على أساس الغش وهذا ما نصت عليه المادة 731 من ق.إ.م وإ.د.

وبرجوع لأحكام قانون مدني لاسيما المادة 896 منه فإن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذاً في حق الحاجز، إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال إدارة الحسنة (لا يهدف للإضرار بالدائن).

أما عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.²

الفرع الثاني:

إلحاق الثمار بالعقار:

¹ - نصت المادة 730 في فقرتها 3 و 4 أنه: إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار.

- إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه ويسأل عنها بصفته حائزاً لها.

² - <http://kenanaonline.com/basume1.2017/04/04> h 17:00

إن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها وهو العقار المحجوز، ليزرع ثمنها، كما يوزع ثمنه وذلك بإيداعها أو إيداع ثمنها في خزانة المحكمة، عن فترة لاحقة على التسجيل، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه ممن تجب عليه

أما إذا كانت ثمارا متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة عليه، فالعبرة بيوم فصلها عنه فإذا فصلت قبل قيد أمر الحجز فلا تحقق في العقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولا مستقلا وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول.⁽¹⁾

فبرغم أن الثمار تعتبر من المنقولات بحسب المال، إلا أنها تعتبر من ملحقات العقار وتحجز بالحجز عليه، ويتم توزيع ثمنها، كما يوزع ثمن العقار، وتكون أولوية في الحصول على ثمنها للدائنين الحاجزين أصحاب امتياز بحسب درجاتهم، فإذا لم يكن بينهم دائن ممتاز فإن ثمار العقار تقسم هي وثمرته بالمحاصة بين الدائنين العاديين، ويعمل بهذه القاعدة سواء كانت الثمار طبيعية أو مدنية.

وقد نصت المادة 1/732 من ق إ م، إذ على أنه: "تلتحق بالعقارات المحجوزة ثمراتها وإيراداتها من يوم تسجيل الحجز في المحافظة العقارية" أما بالنسبة لأجرة العقار فلا تلتحق به عن مدة سابقة على تسجيل أمر الحجز، ولو استحق أداؤها بعد التسجيل، أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا، واستحق أداؤها بعد قيد أمر الحجز، فإنها تلتحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد ولا تلتحق الأجرة السابقة على القيد وإنما تقسم بين جميع الدائنين العاديين بالمحاصة ولو كان الحاجز أحدهم⁽²⁾ هذا إن لم يكن للمدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما، أما إذا كان المدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما فيجب التمييز ما إذا كان الدائن صاحب التأمين العيني التبعية على العقار أو كان دائنا عاديا، فإذا كان الدائن صاحب التأمين العيني على العقار المرهون فإن المادة 897 من ق.م تنص على أنه لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لا الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كانت هذه

¹ - ملزي عبد الرحمن، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بكلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص66.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص191.

المخالصة ثابتة التاريخ قبل التنبيه بنزع الملكية وتكون الأجرة التي قبضت عن مدة من حق المدين أو المحال إليه حتى ولو شملت المدة من تاريخ تسجيل التنبيه إلى يوم البيع كلها أو جزء منها، أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها لمدة تزيد عن 3 سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت بالبطاقة العقارية قبل قيد الرهن وإلا خفضت إلى 3 سنوات.

أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها غير مسجلة ولا ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية فإنه لا يعتد بها وتكون محجوزة وتلحق بالعقار ويكون المدين مسؤولا عنها، أما إذا كان الدائن عاديا، فإن المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها ولا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز إلا إذا كانت ثابتة التاريخ ومسجلة بالبطاقة العقارية قبل تسجيل أمر الحجز وفي حالة التي لا تكون فيها مسجلة قبل قيد أمر بالحجز فإنها لا تسري إلا في حدود 3 سنوات، وإذا كانت هذه المخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ ولا مسجلة فإنه لا يعتد بها وتعتبر محجوزة وتلحق بالعقار.⁽¹⁾

الفرع الثالث:

عدم نفاذ تصرفات في العقار المحجوز:

من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحائز العقار بعد إنذاره من التصرف فيه بنقل ملكيته سواء بعوض أو بغير عوض أو إنشاء الحجز بالمحافظة العقارية، ويفهم من هذا النص أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل تصرفات الناقل للملكية من بيع، هبة، وقف، سواء كانت ناقلة لكل ملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع والارتفاق، وكذلك التصرفات التي ترتب حق عيني تبقي كالرهن مثلا لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار ولا يجوز الاحتجاج بهذه التصرفات اتجاه الدائن الحاجز متى ثبت شهرها بعد تسجيل أمر الحجز

¹ - الأستاذ: بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري دون طبعة، دون سنة،

بمصلحة الشهر، فتبطل بالنسبة للدائنين الحاجزين، جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة للتسجيل.¹

كما جاءت المادة 735 من ق إ م. اد بأحكام أخرى تخص أصحاب حقوق الامتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد، فهذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الحاجز، لكن هذه المادة استثنت بائع العقار المحجوز عليه، والمقرض ثمنه والشريك المقاسم إذا سجلت في الآجال القانونية التي نصت عليها المادة 999² من ق م حتى لو تم إشهارها بعد القيد وتجدر الملاحظة أن المشرع -ج- يأخذ بتسجيل أمر الحجز، كإجراء لتقييد سلطة المدين في استغلال العقار والتصرف فيه، فالعبرة بتبليغ أمر الحجز للمدين وليس بتاريخ القيد، فتبليغ أمر الحجز في القانون الجزائري ليس له أثر، فيما عدا قطع التقادم إذا تضمن تكليف للمدين بدفع الدين، هنا يطرح التساؤل بالنسبة للتصرفات التي يوقعها المدين على عقاراته في الفترة الممتدة بين تبليغ أمر الحجز وقيده بالمحافظة العقارية وذلك عند التأخر فيه، فهذا التأخر قد يؤدي بالمدين إلى التصرف في العقار بإضرار بالدائن العادي، ذلك أن الدائن صاحب التأمين العيني له الحق في الحجز على العقار تحت أي يد كانت حتى ولو تصرف الحائز بعد إنذاره بالدفع أو التخلية.³

ولذلك حسب رأينا، فإنه يجب على الدائن العادي تفاديا لما قد يضره من تصرفات صادرة عن المدين أن يسجل أمر الحجز على وجه السرعة بعد تبليغه للمدين وإن كان هذا لا يمنع من اللجوء إلى القواعد العامة في عدم نفاذ التصرفات، إذا كان التصرف بقصد الإضرار بالدائن طبقا للمادتين 191 و 192⁽⁴⁾ من القانون المدني.

المبحث الثاني:

إعداد العقار للبيع

1 - د محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري ، المرجع السابق ، ص 132.
2- نصت المادة 999 ق.م على أن: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع - فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا.
3 - كرباج آمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص 21.
4 - أنظر المادتين 191 و 192 من القانون المدني الجزائري.

التمهيد لبيع العقار يختلف عن التمهيد لبيع المنقول لاختلاف طبيعة التعامل فيهما وفي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز وإنما يبدأ التمهيد بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها وإخبار ذو الشأن الذين أوجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم وتتم مرحلة إعداد العقار للبيع كما يلي:

إعداد قائمة شروط البيع وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول.

(1) واعتراض على قائمة شروط البيع سنتناوله كمطلب ثاني.

المطلب الأول:

إعداد قائمة شروط البيع:

قبل أن يباع العقار بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بعدة عمليات قانونية تهدف كلها إلى إعداد العقار للبيع بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه للاشتراك في هذا البيع، حيث سنتطرق في هذا المطلب لفرعين تناول في الفرع الأول: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع و في الفرع الثاني: إجراءات وضعها.

الفرع الأول:

الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع:

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه، الأصل أن يعدها الدائن المباشر للإجراءات ويودعها لدى كتابة ضبط محكمة المختصة وعلى هذا الأخير أن يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع للأشخاص الذين حددهم القانون، ثم يتم نشر هذا الإيداع في الصحف، وذلك حتى يتقدم

¹ - د/ محمد محمود إبراهيم، "أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي"، دار الفكر العربي، دون طبعة، مصر ،

للمزايدة أكبر عدد ممكن من الأشخاص، فيرتفع الثمن وحتى يتمكن صاحب المصلحة من إبداء كل ما لديه من اعتراضات على قائمة شروط البيع.⁽¹⁾

وحسب رأي فقهي حديث بفرنسا، فإن هذه القائمة تختلف من حيث طبيعتها، فقبل جلسة إعتراض يعتبر مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في إعتراضات المقدمة عليها تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف.

أولاً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع:

بالرجوع إلى المادة 737ق إ.م.اد فإنه يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم بيان السند التنفيذي⁽²⁾ الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه: وهو أهم البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ مخصصة لإبلاغها للغير لتمكينه من مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.

بيان محضر تبليغ الحجز مع التنويه بتسجيله: ويذكر فيه تاريخ التبليغ وتاريخ الإنذار للحاجز إن وجد، ورقمي تسجيلها وتاريخه.

تعيين العقار المحجوز: بتحديد موقعه وحدوده ومساحته ورقم القطعة.

شروط البيع: يعتبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع ويقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر لإجراء التنفيذ لكي يتم البيع على أساسها ويعرضها على صاحب الشأن بقصد إبداء ما يرون من ملاحظات بصددها وهي تختلف باختلاف كل حالة على حدى إذ يلتزم بها الراسي عليه المزاد باعتبارها شريعة المزاد.

ويمكن أن تدرج في دفتر الشروط بعض البنود تتعلق بكيفية البيع وضمان الاستحقاق ودفع الثمن ولا عبرة لأي شرط يخالف النظام العام والآداب العامة، كما لو تناول الشرط منع

¹ - كراج آمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص28.

² - الأستاذ أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون إجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة منشورات عشاش، بدون طبعة، ص400.

بعض الأشخاص من الدخول في المزاد بدون وجه حق أو شرط السماح للممنوعين من الشراء بالدخول للمزاد.

تجزئة العقار إلى صفقات: يتم ذلك بتجزئة العقار إلى أجزاء إن كان لها محل، وعند الاقتضاء الترتيب الذي سيجري فيه بيع تلك العقارات¹ وهذا الشرط قد تدعو إليه المصلحة من بيع العقار.

كما قد يرى الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن المصلحة تقتضي تجزئة العقارات على صفقات متعددة حتى يسهل البيع أو يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع، كما لو بيع العقار بصفقة واحدة وإذا تمت تجزئة العقار وجب أن يذكر ثمن الطرح بالنسبة لكل صفقة²، ويجوز للمدين المحجوز عليه أن يطلب بيع العقارات المحجوزة بعد تجزئتها متعاقبة إلا في حالة ما إذا كان محل الحجز أموال تابعة لاستغلال اقتصادي واحد وعلى المحكمة أن تفصل في هذه المسألة قبل جلسة المزايمة فإذا حكم لصالحه قام المحضر بتجزئة العقار وفقا للحكم، وتلحق محضر التجزئة بقائمة شروط البيع في شكل مسودة يوقع عليها كاتب الجلسة لتضاف إلى بيانات قائمة شروط البيع التي تنشر للجمهور.

الثمن الأساسي: يعتبر كذلك من البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع³ الذي تبدأ به المزايمة، إذ به تحدد قيمة العقار لتعيين الاختصاص الإقليمي للدعوى العقارية، وما قابل للتغيير والتعديل بناء على طلب صاحب المصلحة بزيادته أو إنقاصه إذا لم يكن قد روعي في تحديده الميعاد الذي نص عليه القانون وإن كان هذا الميعاد الذي حدده القانون قابلاً للتعديل فهو بالتالي ليس من النظام العام.⁴

¹ - مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال جامعة باتنة، سنة 2002، ص، 32.

² - د/ محمد طلعت دويدار، "طرق التنفيذ القضائي"، منشأة المعارف الإسكندرية، دون طبعة مصر، سنة 1994، ص468.

³ - اسماعيل ابراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف الجديدة، بدون طبعة، سنة 1997 ص97.

⁴ - د/ محمد محمود إبراهيم، المرجع السابق، ص575.

بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع: يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما.

في حالة ما خلت شروط البيع¹ من إحدى البيانات، كانت قابلة للأبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه. وفي حالة ما ألغيت قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

ثانياً: مرفقات قائمة شروط البيع:

ترفق بقائمة شروط البيع عند إيداعها الوثائق التالية²:

شهادة بيان الضريبة العقارية والغرض من تقديمها هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقارات.

نسخة من السند التنفيذي للتأكد من صحة إجراءات التنفيذ.

شهادة عقارية تتضمن القيود الواردة على العقار إلى غاية تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية وذلك حتى يمكن تبليغ أصحاب الحقوق بإيداع القائمة محضر تبليغ أمر الحجز على العقار وإنذار الحاجز إن وجد.

والغاية من إيداع هذه المرفقات هو تأكيد وإثبات البيانات التي يهتم أصحاب الشأن معرفتها.

فالغرض من شهادة الضريبة العقارية هو معرفة مدى مطابقة ثمنه الأساسي الذي قدره الحاجز لحقيقة الواقع، أما الغرض من الشهادة العقارية هو تعيين وتحديد الدائنين الذين يجب إشراكه في إجراءات البيع وتعيين ديونهم.

يثبت إيداع القائمة ومرفقاتها في محضر يحرر بقلم كتاب المحكمة التي حصل فيها الإيداع وتحدد فيه تاريخ الجلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من اعتراضات على قائمة شروط

¹ - راشدي مراد ، مداخلته حول الحجز على العقار ، مجلة المحضر القضائي ، العدد 3 لسنة 2010 ، ص 18.

² - المادة 738 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، المرجع السابق ،

البيع وساعة انعقادها وتاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

الفرع الثاني:

إجراءات وضع قائمة شروط البيع:

يقصد بإجراءات وضع قائمة شروط البيع هو إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة والإعلان عنها

أولاً: إيداع قائمة شروط البيع: ألزم القانون المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بأن يقوم بتحرير قائمة شروط البيع ومرفقاته¹ وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل الحجز في حالة ما إذا لم يوف المدين بالدين، هذا الميعاد هو تنظيمي يجب أن تودع قائمة شروط البيع خلاله وإذا لم يحترم الميعاد المذكور فإنه لا يترتب أي بطلان حسب القانون الجزائري وإذا تأخر ميعاد الإيداع لا يضار أي طرف من أطراف التنفيذ.

كما نص المشرع بأن تحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة ويوقع عليها كاتب الجلسة بعد تحرير محضر بذلك.²

وما يمكن قوله أن قانون إجراءات مدنية لم يبين الوقت الذي يعين فيه هذا الكاتب رغم دوره الكبير في تسيير إجراءات الحجز وعمليات سند المحكمة المهمة إلى رئيس كتاب الضبط وبعد ذلك يحدد الكاتب تاريخ للجلسة الأولى التي تحدد للنظر في اعتراضات المحتمل الدفع بها على القائمة، أما الجلسة الثانية تحدد لبيع العقار وإذا لم تقدم الاعتراضات سقط تاريخ الجلسة الأولى ويجب توقيع كاتب الجلسة على هذا المحضر وعليه يسجل الحجز بجدول المحكمة وتصبح هي المختصة وحدها بأي طلب يتصل بإجراءات التنفيذ.

¹ - كرجاج أمال، المرجع السابق، ص 31

² - د- محمد ابو الوفاء، المرجع السابق، ص 678.

ثانياً: الإعلان بإيداع قائمة شروط البيع:

أوجب المشرع بعد إيداع قائمة شروط البيع إعلام كل من يهمهم الأمر، لكي يتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم أو أوجه البطلان عند الاعتراض ويعلنوا بإنذار أشخاص معينين بهذا الإيداع والذي حدده القانون، نص المادة 1/740 من ق إ م.اد وإعلان عام يوجه إلى الكافة بالنشر والاصق¹ وبالرجوع إلى المادة المذكورة، نجد أنه يجب على المحضر القضائي أن يقوم خلال خمسة عشر يوم التالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، أن يبلغ رسمياً الأشخاص الآتية:

المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني والحائز للعقار والحق العيني العقاري إن وجد، المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً، الدائنين المقيدين كل بمفرده، بائع العقار أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد وفي حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى والذين سجلوا أمر الحجز كذلك إلى الورثة جملة في المواطن المختار فإن لم يكن لهم موطن المورث دون بيان الأسماء والصفات وذلك عند وفاة أحد المذكورين أعلاه لإبداء ملاحظاتهم قبل البيع في الآجال المحدد لها، ولا يترتب على تأخير إنذار البطلان، ولكن يترتب عن إغفال إنذار أحدهم عدم نفاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته فإذا كان من أصحاب الحقوق المقيدة، لا يؤدي البيع إلى تطهير العقار من حقه⁽²⁾ كذلك يوجه الإنذار إلى بائع العقار إذا كان من بين الدائنين أو المقايضين عليه، فإنه إذا لم يرفع دعوى بفسخ البيع في ذيل القائمة قبل يوم البيع بالمزاد بثمانية أيام على الأقل يسقط حقه في مواجهة الراسي عليه بالمزاد، أما إذا رفعت الدعوى وكانت مستوفاة للشروط الأساسية، فتتوقف إجراءات البيع وهذا ما نصت عليه المادة 741 من ق إ م.اد ويتم الإنذار بورقة على يد المحضر تشتمل على البيانات التالية:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.³

¹ - انظر المادة 740 من ق.م.اد ، المرجع السابق.

² - الأستاذ بوشهدان عبد العالي، المرجع السابق، ص153.

³ - انظر المادة741من ق م.اد المرجع السابق.

- تعيين العقار أو العقارات المحجوزة عليها إجمالاً.
- الثمن الأساسي لكل صفقة.
- التاريخ المحدد لجلسة الاعتراض والبيع.
- إنذار المبلغ إليه بإطلاع على القائمة وإبداء ما لديه من اعتراضات عليها في الميعاد المحدد للاعتراض وإلا سقط حقه.

ويترتب على هذا الإنذار أن يصبح جميع الدائنين الذين سبق توجيه الإنذار لهم أطرافاً في الإجراءات، فلا يجوز للدائن مباشرة إجراءات الشطب لأي تسجيل إلا برضاهم جميعاً وبمقتضى أحكام نهائية⁽¹⁾، كما يجوز مباشرة التنفيذ دون الحاجة إلى الحلول حل الحاجز الأول، بالإضافة إلى الإعلان الخاص بالأشخاص المذكورين في نص المادة 740 من ق.إ.م.أ.د. أو جب المشرع الإعلان على القائمة للجميع عن طريق اللصق والنشر.

لقد نصت المادة 748 ق.إ.م.أ.د. على نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية آخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة وترفق بصورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ وهذا من طرف المحضر القضائي والهدف من نشر مستخرج قائمة شروط البيع لكي يطلع عليه العامة بمعنى أي شخص يرغب في الإطلاع على القائمة ولا يتطلب بصفة معينة أو إثبات مصلحة لأن الراغب في الشراء يمكنه الإطلاع

ويترتب على هذا الإعلان أنه يجوز لكل شخص مهما كانت صفته أن يطلع على القائمة بقلم كتاب المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي دون أن ينقلها منه² كافة الضمانات الكافية لاستقراره فيقوم بلصق هذا المستخرج على باب الرئيسي للعقار المحجوز عليه وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار محل البيع.

ويجوز بناء على طلب مباشر للإجراءات أو المدين لرئيس المحكمة أن يصدر حكماً غير قابل للمعارضة، يقضي بتضييق نطاق النشر أو التصريح بنشر إضافي وبالخصوص المناداة في الأسواق المجاورة، إذا خلت قائمة شروط البيع من إحدى البيانات، كانت قابلة

2- احمد ابو الوفاء ، المرجع السابق ، ص 695.

2 - اسماعيل ابراهيم الزيايدي ، المرجع السابق ، ص 108.

للأبطال بناءً على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه¹. إلا أنه يجب الحكم ببطان الإعلان إذا لم يحقق الغرض المقصود منه إعلام المواطنين بتاريخ البيع وبياناته الجوهرية ليزداد الراغبين في الشراء، وفي حالة ما إذا رفعت دعوى الفسخ، أو دعوى طلب إجراء إعادة المزايدة توقف الإجراءات بالنسبة للعقارات المرفوعة بشأنها هذه الدعاوي ويرفع الطلب أمام الجهة التي تباشر أمامها إجراءات بيع العقار المحجوز عليه.²

المطلب الثاني:

اعتراض على قائمة شروط البيع:

لكل طريق من طرق التنفيذ القضائي عوارض تحول دون إنتاجه لآثاره القانونية سواء بشكل مؤقت أو بشكل نهائي.

والاعتراض على قائمة شروط البيع هو الشكل الإجرائي أو الوسيلة القانونية التي حددها المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع، أو ببطان إجراءات التنفيذ على العقار بإدعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في التنفيذ من ناحية صحته، أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه.

كما أن اعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ ترفع إلى القضاء بالدعوى القضائية وقد حدد المشرع قواعد استثنائية لرفع هذه الدعوى وميعاد رفعها ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ أو تعديل شروط البيع، وتخضع هذه الخصومة إلى القواعد العامة من حيث سيرها وكيفية إثباتها⁽³⁾ وأوجب المشرع في المادة 742 من ق إ م. اد طريقاً خاصاً لتنفيذ كل منازعة تثار بهذا الشأن

1 - انظر المادة 737 من ق.ام.اد ، المرجع السابق .

2 - الأستاذ أحمد خلاص، المرجع السابق، ص399.

3 - د/ نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، صص 399-400.

وحدد لظرفها قواعد خاصة ومواعيد محددة إبدائها والتقرير بها لدى كتابة الضبط قبل جلسة البيع بثلاث أيام على الأكثر وإلا سقط حقهم فيها.

وعليه فقد قسمنا هذا المطلب لفرعين، نتناول في الفرع الأول: النظام الموضوعي للاعتراض، وفي الفرع الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض.

الفرع الأول:

النظام الموضوعي للاعتراض:

قد يكون الاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظات أو يتعلق ببطلان الإجراءات السابقة أو يتعلق بطلبات تتعلق بالتنفيذ.

أولاً: إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع:

تشتمل هذه الطريقة إيداع كل ما من شأنه أن يؤدي إلى تعديل شروط البيع، كتغيير الثمن الأساسي أو تجزئة العقار إلى صفقات، وتقديم هذه الملاحظات كتابة إلى كتابة الضبط دون رفع دعوى وقد يكون التعديل بالحذف أو الإلغاء أو بالإضافة أو التغيير.

وتقدم الملاحظات على القائمة ممن جاء ذكرهم في المادة 740 من ق إ م .اد. سابقاً¹ فيمكنهم الاعتراض برفع دعوى الفسخ أو مباشرة إعادة البيع بالمزاد العلني بالتأشير بذلك على القائمة قبل يوم البيع بثلاث أيام وإلا سقط حقه قبل الراسي عليه المزاد.

فإذا رفعت هذه الدعاوى توقف الإجراءات المتبعة على العقارات المحجوز عليها.

ثانياً: الاعتراض ببطلان الإجراءات السابقة:

يتم الاعتراض على قائمة شروط البيع عن طريق التقرير به في دفتر معه كذلك يمسك على مستوى كتابة ضبط المحكمة المختصة فهو لا يتم بدعوى عادية، وطالما أنه يتم بهذه الطريقة فإنه لا يعلن، كما لا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى محكمة يوم الجلسة، كما أنه

¹ - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 422.

لا يحدد جلسة لنظر هذا الاعتراض لأنه سبق تحديدها عند إيداع القائمة ولأن الخصوم قد تم إخبارهم، ولا يملك كاتب الضبط عند تقديم الاعتراض رفضه أو تعديله أو التحقق من صفة مقدمة وإنما له رفض استلامه مادياً.

إذ نجد أن الاعتراض بصفته طريق خاص فإن لكل ذي مصلحة أن يسلكه وبالتالي

فهو غير مقصور على أطراف التنفيذ بل يشمل أيضاً الغير الذي ليس طرف في خصومة التنفيذ والذي سينفذ في حقه سواء كان حق الملكية أو الحقوق العينية التبعية الأخرى.¹

ويمكن التمسك بواسطة الاعتراض بأوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة عن الجلسة المحددة لنظر اعتراضات سواء لعيب في مقدمات التنفيذ، كعيب في السند التنفيذي⁽²⁾ أو تبليغه أو عدم مراعاة عدم التنفيذ أو بسبب يتعلق بأشخاص التنفيذ كانتقاء صفة أو أهلية أحدهم أو يتعلق بالتنفيذ على العقار قبل التنفيذ وعلى المنقول أو يتعلق بالشكل كنقص في بيانات تبليغ محضر الحجز، أو إنذار الحاجز ولا يقبل الاعتراض الذي يبدي الأول مرة على صورة طلب عارض أثناء النظر في اعتراض آخر، كما لا يجوز تعديل ذات الاعتراض أثناء نظره فإن حصل التمسك ببطلان غير البطلان المتعلق بالإجراءات عند تقديم الاعتراض الأول فرغم ذلك فإنه يجوز المطالبة بالحد من نطاق اعتراض سبق تقديمه، كما يجوز أن يقبل من أطراف التنفيذ الطلبات الجديدة المتصلة بالنظام العام، كما تقبل في أية حالة تكون عليها الإجراءات والطلبات والملاحظات ممن لم

يخطر بإيداع القائمة، وبنسبة للمدين فإنه يملك دائماً في أية حالة تكون عليها الإجراءات التمسك بانقضاء دين الحاجز بالوفاء.³

ثالثاً: الطلبات المتعلقة بوقف التنفيذ:

¹ - حسيان رضا الحجز العقاري التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون ام.اد مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون الخاص ، جامعة وهران ، 2012-2013، ص 104.

² - نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص404.

³ - كرباح امال ، المرجع السابق، ص38.

وهي تلك الطلبات التي يمكن أن توجه على القائمة دون أن تتعلق ببطلان إجراءات التنفيذ أو بشرط البيع، ومع ذلك أجاز إيدائها بطريق اعتراض على القائمة وذلك حتى يتم الفصل فيها مع الاعتراضات، لأنها تتعلق بسير التنفيذ.

وبالتالي يتم تصفية جميع المنازعات المتعلقة بالتنفيذ قبل البيع، وتبين في ما يلي المنازعات التي تقدم في صورة اعتراض على القائمة دون أن تثير أي مشكلة خاصة ببطلان إجراءات التنفيذ وهي:

أ- طلب وقف التنفيذ على حصة شائعة:

وهي الحالة التي يتم التنفيذ فيها على حصة عقارية شائعة في عقار معين، فيجوز لكل دائن له حق مقيد، ورد على حصة مفرزة في ذات العقار، وكانت الحصة الشائعة تدخل ضمن الحصة المفرزة، يجوز لهذا الدائن أن يعرض رغبته، وفي التنفيذ على الحصة المفرزة ويطلب بطريق الاعتراض على القائمة وفق إجراءات على هذه الحصة الشائعة وانتقالها إلى الحصة المفرزة¹.

وعلى القاضي أن يحكم بوقف الإجراءات وتحدد المدة التي يجب أن تبدأ خلالها إجراءات التنفيذ على الحصص المفرزة.

ب- طلب التنفيذ على بعض العقارات:

تواجه هذه الحالة التنفيذ على عدة عقارات في وقت، فيجوز لكل من المدين ، الحائز الكفيل العيني أن يطلب عن طريق الاعتراض على القائمة وفق إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المحددة في التنبيه بشرط أن يثبت أن قيمة العقار الخاضع للإجراءات تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في إجراءات وكل دائن بعد مرسى المزاد النهائي أن يمضي في التنفيذ على هذه العقارات إذا لم يكن ثمن ما بيع للوفاء بحقه، أما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه.

¹ - د- نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 405 .

ج- تأجيل البيع:

وفقا لما نصت عليه المادة 744 من ق.ام.اد فان هذا الحق مخول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني في أن يطلب عن طريق دعوى استعجالية تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه شرط إثبات أن صافي ما تنتجه أمواله في سنة واحدة يكفي الوفاء بديونه¹ أي أن يتم طلب تأجيل إجراءات بيع العقارات إذا ثبت أن صافي ما تتجهه أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا يتجاوز سنة واحدة وهذا ما نصت عليه المادة 744 من ق.ام.اد في فقرتها الثانية لذلك يشترط في الحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين كافيًا للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وان يكون هذا الإيراد كافيًا مما يتحصل في مدة أقصاها سنة حتى لو كان تأجيل البيع يتم لمدة لا تزيد عن سنة واحدة .

د- رفع دعوى الفسخ:

يقدم هذا الطلب في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع من جانب صاحب المصلحة أي من جانب البائع أو المقايض بالعقار، فإذا لم يوف المدين بثمن العقار كله أو بعضه للبائع أو المقايض، يقوم هذا الأخير برفع دعوى الفسخ على الراسي عليه المزاد هذا فيما يتعلق بدعوى الفسخ المرفوعة بعد قيد أمر الحجز، أما دعاوي الفسخ التي ترفع قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فإنه يؤشر على رفعها على هامش تسجيل عقد البيع وبالتالي يحتج بالحكم الصادر بها على المشتري بالمزاد دون الحاجة إلى تدوينها في ذيل قائمة شروط البيع ويجب أن ترفع دعوى الفسخ في ميعاد الاعتراض 3 أيام على الأقل وإلا سقط الاحتجاج بالفسخ على من حكم بإيقاع البيع عليه.⁽²⁾

¹ - محمد محمود ابراهيم ، المرجع السابق ص، ص 596، 595

² - أنظر المادة 745 ق إ.م.اد ، المرجع السابق

كما أقرت المادة 746 من ق.م.أ.د بأنه "ترفع دعوى الفسخ وفقا للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري".

الفرع الثاني:

النظام الإجرائي للاعتراض:

يقدم الاعتراض بالتصريح به لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ وذلك من طرف أشخاص معينين وفي مواعيد محددة قانونا ويترتب على هذا الاعتراض آثار هامة.

أولا: صاحب الحق في الاعتراض وميعاده:

وفقا لما تقتضي به المادة 743 من ق.م.أ.د فإن الاعتراض على القائمة يقدم من طرف الأشخاص الذين يوجه لهم الإنذار ليطعنوا في القائمة وهم: المدين، الحائز، الكفيل العيني أي المحجوز عليهم والدائنين المسجلين في الشهادة العقارية والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل قيد أمر الحجز وأصحاب الحقوق العينية التبعية .

كما يجوز للدائن المباشر للإجراءات أن يعترض على القائمة إذا وجد بها من شروط ما يراه محقق للمصلحة.⁽¹⁾

وقد أوجب المشرع أن يقدم الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل ويجب أن تعرض كل الإشكالات والاعتراضات على رئيس المحكمة للنظر فيها قبل يوم جلسة المزايمة ويسقط حق كل من أنذر في التمسك ببطلان الإجراءات السابقة بفوات ميعاد الاعتراض، أما الذين لم يندروا سواء ممن كان يجب إنذارهم أم لا، فإنه يسقط حقهم في التمسك بالبطلان عن طريق الاعتراض ولكن يجوز لهم المنازعة في التنفيذ عن طريق رفع دعوى أصلية ببطلان التنفيذ.⁽²⁾

¹ - كراج آمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص39.

¹- الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول، المحكمة العليا، سنة 2004، ص116.

ثانياً: آثار اعتراض:

بما أن الاعتراض على القائمة منازعة تتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية وهي تشكل بذلك إشكالا موضوعيا في التنفيذ، لذلك رتب المشرع على مجرد تقديمه وفق إجراءات البيع بقوة القانون، ولا تستأنف الإجراءات إلا بعد صدور حكم نافذ في الاعتراض.

فتتبع القواعد العلامة في الحضور والغياب وتطبق قواعد الشطب عند غياب الخصوم وعدم صلاحية الدعوى للفصل فيها، وتراعي قواعد تعجيل من الشطب وإلا يعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

وفي حالة ما إذا حكم القاضي بعدم اختصاص للنظر في الدعوى أو عدم قبول الاعتراض لإقامته خارج الميعاد، أو عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، ففي هذه الحالة لا تعدد بالجلسة المحددة للبيع، لأن هذه الأخيرة تلغى بمجرد الاعتراض.

أما إذا حكم القاضي بنظر المنازعة، فإن أهم ما يترتب في هذه الحالة هو إزالة الأثر الموقف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض، وذلك بالحكم بالسير في إجراءات التنفيذ بناء على طلب صاحب المصلحة⁽¹⁾ وهذا الحكم لا يؤثر في صحة المنازعة المقدمة في شكل اعتراض ولا في استمرار خصومتها إلى أن يفصل في موضوعها أمام رئيس المحكمة المختصة بالتنفيذ.

أما إذا كان الحكم يقضي بتعديل القائمة أو برفض اعتراض، فإن الدائن المباشر للإجراءات ولكل دائن أصبح طرف فيها، عليه أن يستصدر أمر من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع.

ويصدر القاضي أمره بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ ويعد التحقق من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائياً.

¹ - احمد ابوالوفاء ، المرجع السابق، ص813.

وإذا تبين من الاعتراضات وجود مبرر قوي لعدم إجراء البيع في التاريخ المحدد له حكم القاضي بتأجيل جلسة البيع إلى تاريخ آخر يذكر في الحكم ويجب تسجيل النسخة الأهلية للحكم في ذيل قائمة شروط البيع.

الفرع الثالث:

دعوى الاستحقاق:

لقد استحدثت المشرع بموجب قانون الإجراءات مدنية والإدارية مادتان تمكنان حائز العقار بسند ملكية والغير الحائز على السند الملكية من المطالبة باستعادته عن طريق دعوى تتضمن طلب بطلان إجراءات الحجز مع استحقاق العقار المحجوز والاستحقاق ليس "اعتراضاً" عن إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف إجراءات البيع فحسب، إنما مطالبة باستعادة حق عيني عقاري.⁽¹⁾

أ- تعريفها:

تتمثل دعوى استحقاق في قيام الغير برفع دعوى أثناء الحجز العقاري يطالب من خلالها بملكته للعقار التي بدأت إجراءات التنفيذ عليه وببطلانها وذلك لكون التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين.

فالدعوى استحقاق يتم رفعها الغير الذي لا يعتبر طرف في إجراءات التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له وإبطال إجراءات التنفيذ عليه⁽²⁾، وتهدف هذه الدعوى لتحقيق التوازن بين مراعاة مصلحة الغير وذلك لحمايته إلى حين انتهاء إجراءات التنفيذ.

ب- إجراءات رفعها:

¹ - د/ بريارة عبد الرحمن ، المرجع السابق، ص345.

² - الأستاذ تواتي الصديق، محاضرة في طرق التنفيذ (الحجز) أُلقيت على الطلبة القضاة، الدفعة الثامنة عشر سنة

2009/2008، ص36.

لقد نصت المادة 772 من ق إ م إذ لحائز بسند الملكية وكذلك للغير الحائز على سند الملكية تقديم طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بأن يرفع دعوى استعجالية ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي، وعلى رئيس المحكمة أن يفصل في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثون يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى.

ويتضح من خلال دراسة المادة المذكورة أعلاه أن رفع دعوى استحقاق الفرعية يكون أمام القسم الاستعجالي أي بدعوى إستعجالية يطلب فيها بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز، فنظر الاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار⁽¹⁾، وأن دعوى الاستحقاق نص عليها المشرع على أنها من اختصاص قاضي الاستعجال.

وترفع الدعوى ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي وتكون مقبولة حتى ولو تمت خارج الآجال المحددة للاعتراضات على قائمة شروط البيع.

وإذا حل التاريخ المحدد للبيع بالمزاد العلني قبل الفصل في الدعوى الإستعجالية فلرافعها طلب وقف بيع العقار أو جزء منه بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق للبيع بالمزاد العلني إذا خسر دعواه، وإذا تعلق الأمر بجزء من العقار فقط لا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء.

ج- الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

الحكم بوقف البيع: لا يمنع الحكم بوقف البيع باتخاذ الإجراءات القضائية والتحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا تنتافي هذه الإجراءات مع بقاء الحجز فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان

¹ - العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 منشورات الألفية الثالثة، دون طبعة، سنة 2010، ص14.

إجراءات الحجز ويترتب على كل إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ، وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصين في الدعوى، وتقضي المحكمة بوقف التنفيذ سواء في أول جلسة نظر الدعوى، على أن الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار أو عدم سريان أحكام الحجز، كما أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار أو عدم سريان أحكام الحجز، كما أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز والحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي عند نظر الموضوع الدعوى ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزا، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق.⁽¹⁾

الحكم باستمرار إجراءات البيع: إذا حكم بوقف إجراءات البيع فيلزم لاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار، وعلى ذلك فإن حكم في طلب الملكية وبعد الحكم بوقف البيع وبعد الحكم بوقف البيع في طلب الوقف الوقتي بأي حكم يترتب عليه زوال الخصومة دون الفصل في الموضوع فإن حكم الوقف لا يزول بالتبعية وذلك لان الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع مازالت الظروف التي أدت إليه قائمة لأنه لم يفصل في موضوع الملكية المتنازع عليه بحكم صادر في الموضوع بعد وبالتالي تعين استصدار حكم وقتي جديد يقضي بالاستمرار ومن الناحية العملية يستحسن عند التمسك بانقضاء الخصومة دون الحكم في موضوعها بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية أن يحصل أيضا التمسك بالاستئناف بالإجراءات الخاصة بالبيع تبعا لذلك.

ومع ذلك فإذا كان طلب الوقف ليس بصفة مستقلة عن دعوى الاستحقاق الفرعية وإنما كان متفرعا عنها ولم يقدم بالصورة المنصوص عليها فعندئذ فقط يزول الوقف بالتبعية لانقضاء الخصومة المتقدمة دون حكم في موضوعها.²

¹ - محمد محمود إبراهيم ، المرجع السابق، ص731.

² - د-نبيل اسماعيل عمر المرجع السابق ص 451.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لفصل وضع العقار تحت يد القضاء و إعداده للبيع نستخلص أن الحجز يقع على عقار المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني، إذ تبدأ إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء باستصدار أمر الحجز و يكون بطلب من الدائن يوجه إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار ، و بعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للمدين.

و بعد استصدار أمر الحجز و تبليغه، يتم قيد هذا الأمر في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية. و يترتب على وضع العقار تحت يد القضاء آثار تتمثل في قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز و استغلاله، حيث يجوز لصاحب العقار التصرف فيه، إلا أن الحجز يقيد سلطة استغلال المدين، كذلك إلحاق الثمار بالعقار و عدم نفاذ تصرفات في العقار المحجوز.

أما فيما يتعلق بإعداد العقار للبيع فيتطلب إعداد قائمة لشروط البيع و إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها، و إخبار ذوي الشأن الذين أوجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم.

بعدها تناولنا في الفصل الأول لمرحلة وضع العقار تحت يد القضاء وإعداده للبيع تأتي المرحلة الأخيرة لاستكمال إجراءات الحجز على العقار ألا وهي بيعه بالمزاد العلني.

فقد نظم المشرع مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني جبرا على يد القضاء بالمواد من 747 إلى 765 ق.م.اد وهذا عندما يطلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي الحجز على العقار المملوك لمدينه ببيعه بالمزاد العلني من أجل استيفاء حقه من ثمنه.

ونظرا لذلك فبعد أن يتم إعداد العقار للبيع، يتم بيعه بالمزايدة العلنية باعتماد أكبر عطاء يقدم وتنتهي المزايدة بارسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء¹، و الذي يصدر بشأنه حكم بارسو المزاد، لكن ومع ذلك لا يتمكن الدائن الحاجز والدائنين المتدخلين في الحجز من استيفاء حقوقهم وذلك في حالات حددها المشرع قد تؤدي إلى إعادة بيع العقار مرة أخرى.

كما سنتعرض إلى مختلف الآثار القانونية المترتبة على صدور حكم رسو المزاد والمتمثلة في نقل ملكية العقار إلى الراسي وتطهير العقار المباع والتزامات وحقوق مشتري هذا العقار.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: حيث نتناول في المبحث الأول إلى بيع العقار بالمزاد العلني، وفي المبحث الثاني: إلى الآثار القانونية المترتبة على رسو المزاد .

¹ العطاء : هو الثمن الذي يعرضه المزايد ، و يرغب في شراء العقار على أساسه .

المبحث الأول:

بيع العقار بالمزاد العلني:

بعد إعداد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة والإعلان عنها ضمن قائمة شروط البيع تبدأ إجراءات المزايدة العلانية التي تقدم فيها العروض وتنتهي بربو المزااد على من يقدم أعلى عطاء والذي يصدر بشأنه حكم عن قاضي المحكمة المختصة بالتنفيذ، لكن بمقابل هذا يحدث على البيع طوارئ من حصول الدائن الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز من استثناء ديونهم المستحقة من ثمن العقار مما يؤدي إلى إعادة بيع العقار وفقاً لإجراءات المزايدة الجديدة وإنتاج آثار جديدة.¹

وبناء على ما سبق ذكره نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول إجراءات المزايدة، و في المطلب الثاني إلى إعادة بيع العقار.

المطلب الأول:

إجراءات المزايدة:

ويقصد بإجراءات المزايدة القواعد التي تحكمها وهي قواعد مماثلة سواء في الحجز على المنقولات أو على العقارات التي في يد المدين أو الغير.

فالأصل في البيع أن يكون بإرادة منفردة لطرفين سواء البائع أو المشتري من أجل تحقيق مصالحهم، إلا أن البيع قد يتم في حالات معينة جبراً عن طريق القضاء ويتحقق ذلك عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من المحكمة بالحجز على أموال المدين وبيعها بالمزاد العلني لاستثناء حقه من ثمنه.²

¹ كراج آمال ، المرجع السابق، ص 41.

² علي هادي العبيدي: البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة مقارنة بالقانون المصري والإماراتي، والكويتي، دون طبعة، سنة 2006، ص 410.

وعلى اعتبار أن أحكام البيع الجبري هي أحكام إجرائية، فالبيع بالمزاد يخضع لإجراءات سابقة لجلسة البيع.

وعليه فسننتظر في هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول نتعرض فيه إلى الإجراءات سابقة لجلسة المزيدة، أما الفرع الثاني فيشمل انعقاد جلسة المزيدة.

الفرع الأول:

الإجراءات السابقة لجلسة المزيدة:

إن الهدف والنتيجة المرجوة من الحجز على العقار هو بيعه بالمزاد العلني لاستقاء دائن لديه، ولتحقيق هذه النتيجة لابد من إتباع إجراءات معينة حددها القانون، لذلك فالمشروع-ج- قد حدد إجراءات قبلية يجب اتخاذها قبل جلسة البيع بالمزيدة نبينها كآتي:

أولاً: تحديد زمان ومكان إجراء بيع العقار:

إن بيع المال المحجوز يتم دائماً بإتباع إجراءات المزيدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع، وذلك طبقاً للمادة 737 من ق إم- إد السالف الذكر.

غير أنه في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي، أو أي طرق في الحجز يطلب رئيس المحكمة المختص والذي يصدر أمراً على عريضة يتحدد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، غير أن هذا الأمر لا يصدر إلا بعد أن يتحقق رئيس المحكمة من أنه تم الفصل في جميع ما تقدم من اعتراضات تطبيقاً للمادة 747 ق إم- إد والأصل أن البيع الجبري يجرى بمقر المحكمة إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراءه في مكان آخر وذلك بناءً على طلب يتقدم به الدائن الحاجز أو المدين أو من كل ذي مصلحة.¹

¹ أحلام ريحاني: الحجز التنفيذي العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء الدفع الثامنة عشر، سنة

وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان ويتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك دون أن يسبقه طلب البيع.

ثانياً: الإعلان عن البيع:

يعد الإعلان عن البيع من الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان والمكان المعينين، والهدف من هذا الإجراء هو إعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والاشتراك في المزادة.¹

وحتى تتعقد جلسة البيع بالمزاد، لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان: -إعلان خاص، ويكون لأطراف الخصومة التنفيذ. -إعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

أولاً: الإعلان الخاص:

يخص هذا الإعلان ذوي الشأن الذي سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع وهم بالأساس الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني حيث يتولى المحضر القضائي إعلانهم في ميعاد 8 أيام على الأقل من تاريخ الجلسة.²

ويوم البيع الذي يجب إخبارهم به هو اليوم الذي حدده رئيس المحكمة المختصة عند التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع،³ أو اليوم الذي تم تحديده لاحقاً بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز.⁴

ثانياً: الإعلان العام عن البيع:

¹ علي هادي العبيدي ، المرجع السابق، ص 412.

² أنظر المادتين، 747 ق3 و753 من ق إم وإد.

³ نصت المادة 737 ق إم إد الفقرة الأخيرة: على أن يؤشر رئيس الحكومة المختصة إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة لاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها.

⁴ نصت على ذلك المادة 747 ق1 من ق إم وإد 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 من طرف في الحجز. يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.<

طبقا لنص المادة 749 من ق إم إ،¹ يقوم بهذا الإعلان المحضر القضائي وذلك قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تتجاوز 30 يوم ولا تقل عن 20 يوم.

حيث يقوم بتحرير من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع متضمنا على الخصوص البيانات التالية:

اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد ومواطن كل منهم.

تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

الثلث الأساسي لكل جزء من العقار.

تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

بيان المحكمة أو المكان الذي يكون فيه البيع.

وتنص المادة 750 من ق إم إ، على أن يتم تعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في الأماكن التالية:²

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

في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

في لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

في الساحات والأماكن العمومية.

في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

¹ أنظر المادة 749 ق إم إ.

² أنظر المادة 750 ق إم إ.

وينشر في الإعلان في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز ويثبت المحضر أنه قام بتعليق ونشر الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق ملف التنفيذ.

ويمكن لأطراف الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة يطلبون فيها إلغاء إجراءات النشر والتعليق، وذلك قبل جلسة البيع ب 3 أيام على الأقل إذا قرر القاضي إلغاء الإجراءات يؤجل إلى جلسة لاحقة، وتعاد إجراءات الإعلان على نفقة المحضر القضائي.¹

الفرع الثاني:

إجراءات انعقاد الجلسة المزيدة:

يراد بالمزيدة العملية التي يعرض فيها المزداد بالزيادة في الثمن،² وتجرى المزيدة في الجلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض ولأجل إفتتاح المزيدة أوجب توافر شروط معينة للاشتراك في المزيدة من بينها:

أهلية الاشتراك في المزيدة: بمعنى تمام الأهلية وخلو الإرادة من العيوب.

الممنوعين من شراء العقار المحجوز: لا ينبغي أن يكون شخص ممنوعاً من شراء العقار بالمزاد ولكن يوجد بعض الأشخاص يحكم وضعهم ومهمة موكولة لهم في عملية المزيدة وقد حددت المادة 645 ق إم إد، الأشخاص الذين لا يحق لهم دخول المزيدة.

حائز العقار المحجوز، يحق له دخول المزيدة شريطة أن لا ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه وهذا ما نصت عليه المادة 925 ق م.

¹ أنظر المادة 751 ق 3 إم إد.

² الغوثي بن ملح: الحجز العقاري، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، المرجع السابق، ص 123.

جواز دخول الكفيل العين للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين¹ وأن جواز دخول الكفيل العين للمزايدة بحجة أنه يسأل مسؤولية محدودة بقيمة العقار، فإن اشترى العقار ودفع الثمن لم يبقى للدائن من حق عليه.²

ووفقاً لأحكام المادة 753 ق إم إد، فيجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط البيع تاريخ، والساعة لمحددين لذلك وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، وحضور الدائنين المقيدين، والمدين المحتجز عليه، والحاجز والكفيل العيني إن وجد أو بعد اختيارهم تاريخ الجلسة ب 8 أيام على الأقل.

وفي التاريخ المحدد تتعقد جلسة البيع تحت إشراف الرئيس، إذ يتأكد قبل الأمر بافتتاح المزاد العلني من حضور أو غياب أطراف الحجز ومدى إتمام تبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم.

وبعد التأكد من كل الإجراءات، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد وينوه بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي للبيع، والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة، حسب أهمية العقار وفي كل الأحوال يجب أن يكفل هذا المبلغ عن عشرة آلاف دينار في كل عرض ومعنى ذلك أن الرئيس يحضر تقرير يتضمن كل البنود المذكورة.

بعدها تبدأ جلسة المزايدة بالمناداة، ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته الخاصة.³

كما تبدأ إجراءات البيع بالمزايدة وفقاً لما حدده القانون وتتمثل في:

¹ عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، سنة 1980، ص 227.

² أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 522.

³ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 520.

أ- اعتماد العطاء الأكبر: بعد افتتاح المزاد تبدأ العروض ويسقط العرض، بعرض أعلى وكل عرض مبنى على عرض يكون مستقلاً تماماً عن غيره من العطاءات الأخرى، ولا يعتبر أي عرض مبنى على العرض السابق عليه وإنما يعد كل عرض في ذاته إيجاباً غير مقترن بأي شرط ومتى حكم ببطان العرض الأخير وجب إعادة المزاد من جديد مع عدم الاعتماد بأي عرض سابق.¹

وبانتهاء المزايدة يكرر الرئيس المناداة حتى إذا كانت تأكدت المحكمة أنه لم يعد ثمة من يريد الزيادة عن آخر عطاء معروض، يقرر الرئيس رسو المزاد إلى المزايدة الأخيرة الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به 3 مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

كما يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة أمام ضبط المحكمة ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه 8 أيام.²

ونفس الإجراءات تتبع في حالة ما إذا كان البيع يتناول عدة عقارات أو الحقوق العينية العقارية تقع في دوائر مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 ق إم إ.د.

ب- جلسات المزايدة:

نص القانون على جلسات المزايدة بنصه على جلسة المزايدة الأولى، والجديد والمالية طبقاً لنص المادة، 745 من ق إم إ، وهذا ما نبينه كالاتي:

1 - في الجلسة الأولى: عند افتتاح جلسة المزايدة، فإذا تقدم المزايدون وتم عرض أكبر عطاء فإنه يرسو المزاد على من تقدم بأكبر عطاء، لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة المزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها بتاريخ آخر³ يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع إما:

¹ نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 100.

² أنظر المادة 757 ف3 من ق إم إ.د.

³ حسان رضا ، المرجع السابق، ص 139.

بناءً على طلب أطراف الحجز، كقلة المزايدين وضعف العروض حسب نص المادة 753 ق إم إد.

أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 ق إم إد.

وفي هذه الحالات يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى الجلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي، ويجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوم ولا تزيد عن 45 يوم من تاريخ التأجيل،¹ ويترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق لاعتبار البيع بذات الطريقة منصوص عليها في المادتين 749 و780 ق إم إد.

2- في الجلسة الثانية: نصت المادة 754 من ق إم إد في فقرتها ما قبل الأخيرة أنه وبعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات، وينوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار، فإذا تبين أن العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، غير كافية لقيمة الدين، والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال 30 يوم على الأقل و45 يوم على الأكثر من تاريخ التأجيل.

3- في الجلسة الموالية: يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استقاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.²

وأخيراً تجدر الإشارة أنه بعد اعتماد العطاء الأكبر من الشخص الذي قدمه يرسو عليه المزاد ويصدر القاضي بحكم يرسو المزاد وهذا ما سنتطرق إليه فيما بعد.

¹ أنظر المادة 755 ق إم إد.

² أنظر المادة 754 فقرة الأخيرة من ق إم إد.

المطلب الثاني:

إعادة بيع العقار بالمزاد العلني:

حماية لمصلحة المدين والدائنين وحفاظا على العقارات وضع المشرع وسيلة يضمن بها بيع العقار بثمن مرتفع وتتمثل هذه الوسيلة في إعادة بيع العقار المحجوز باتباع الإجراءات التي سنبينها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: أسباب إعادة البيع.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد.

الفرع الأول:

أسباب إعادة بيع العقار بالمزاد العلني:

يتم إعادة بيع العقار المحجوز على ذمة الراسي عليه المزاد في حالة إخلاله بالتزاماته كما تتم إعادة البيع أيضا على ذمة من يعرض زيادة تجوز سدس الثمن الذي رسي بها المزاد الأول حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه من بيع العقار بثمن بخس.

أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد:

والمقصود بهذا النظام هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن التزامه وإعادة بيعه بغير اتخاذ إجراءات تنفيذ مبتدأه.¹

فإذا لم يتم الراسي عليه المزاد بتقديم الالتزامات التي ترتبت على عاتقه يرسو المزاد والمتمثلة في إيداع باقي الثمن الراسي عليه المزاد والرسوم والمصاريف، خلال أجل أقصاه 8 أيام أمانة ضبط المحكمة الجاري بها البيع، ويبقى هذا الإخلال مستمرا حتى بعد أعذاره بالدفع، يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة وحكم جديد لذلك، طبقا لنص المادة 757 ق إم

¹ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 586.

إد، على أن الراسي عليه المزاد يجب أن يدفع خمس الثمن والمصاريف، والرسوم حال انعقاد الجلسة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه 8 أيام فإذا لم بإيداعه كاملاً يتم إعداره بالدفع خلال 5 أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته.¹

لذلك نلاحظ أن المشرع حسب المادة 757 المذكورة أعلاه لم يبين ما هو الثمن الذي تبدأ به المزايمة عند إعادتها، هل هو الثمن الأساسي، أم الثمن الذي رسا به المزاد على المتخلف عن الدفع وذلك لسببين:

الأول: أن عبارة (وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته) ترجع أن تكون الإعادة على أساس الثمن الذي رسا به المزاد.²

الثاني: أن الاعتماد الثمن الأساسي عند إعادة المزايمة قد يسبب عودة إلى الوراء في إجراءات البيع، وبالتالي إطالة إجراءات التنفيذ.³

ويتبع في إعادة البيع نفس الإجراءات المنصوص عليه سابقاً، فيحدد تاريخ للبيع ويعلن للجمهور بإجراءات نشر جديدة.

ومعنى إعادة المزايمة، هو إعادة المزايمة على ذمة الراسي عليه المزاد وأن تقاد على أساس الثمن الذي التزم هو به، وليس على أساس الثمن الأساسي وعلى تقدير أنها استمرار واستكمال للمزايمة وهي بالتالي لا تتطلب إتمامها أن يطلب البيع أحد أصحاب الشأن.

ويترتب 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 في:

أ- التزام المزايد المتخلف بفارق الثمن في حالة النقصان إذا قل ثمن رسو المزاد الثاني عن ثمن رسو المزاد الأول، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالمزايمة إذا بيع العقار بثمن أعلى وذلك بعد استقاء الدائنين حقوقهم، ومرجع التزام المزايد المتخلف بفرق الثمن، على

¹ أنظر المادة 757 ق إم إد.

² علي هادي العبيدي: البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة مقارنة بالقانون المصري والإماراتي والكويتي، دون طبعة، سنة 2006، ص 439.

³ علي هادي العبيدي: المرجع نفسه، ص 440.

أساس مسؤوليته في عدم تنفيذ التزامه بموجب حكم رسو المزاد وسحب العرض الذي تقدم به بعد اعتماده.

ب- أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، التزام المزايد المتخلف بفرق الثمن، وفي حالة وجود هذا الفارق، وهذا ما نصت عليه المادة 758 ق إ م إ د، وهذا بموجب حكم رسو المزاد الثاني، والحكمة من تضمين حكم إيقاع البيع إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن، هي أن يكون الحكم سندا تنفيذيا في مواجهته والزيادة التي يستحقها المدين أو الحائز أو الكفيل العيني توزع على الدائنين، كما يوزع ثمن العقار.¹

أما بخصوص التصرفات التي يكون قد أجراها المشتري المتخلف فيرى الفقه الفرنسي أنها لا تشتري في حق المدين، ودائنه وتكون باطلة لأنها صدرت من شخص مملوك له العقار ذلك أنه لا يزاول ملكية المشتري المتخلف بموجب حكم رسو المزاد الثاني تعود إلى المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، ويتلقى المشتري الجديد هذه الملكية من أحدهم من وقت رسو المزاد الجديد، وهناك اختلاف بالنسبة لإبطال تصرفات الراسي عليه المزاد الأول في حين يرى رأي آخر وهو الرأي المرجح أن هذا الإعلان هو مجرد تهديد بحقوقه بإعادة البيع يؤدي إلى نزع الملكية.²

ثانيا: إعادة البيع على نمة من عرض زيادة السدس:

إن رغبة المشرع في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا في المرة الأولى مستهدفا بذلك تحقيق مصلحة المدين، والحاجز وسائر الدائنين المشتركين في الإجراءات فقد سمح بموجب المادة 760 من ق إ م إ د، لكل شخص تتوفر فيه أهلية الشراء وغير ممنوع من دخول المزايدات، التقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة الضبط للمطالبة بإعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توافر الشروط التالية:

أن تتوفر في الطلب شروط الأهلية.

أن يكون العقار غير ممنوع من دخول المزايدات.

¹ محمد محمود إبراهيم، المرجع السابق، ص 623.

² أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص 45.

أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري قد بيع بأقل الثمن الأساسي وبهذا فلا يمكن إعادة البيع بالثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع أو الثمن الأعلى، وهذا لاستقرار المعاملات وإعطاء المصدقية لهذه البيوع.

أن يتعهد العارض في العريضة التي تتقدم بها بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزداد على الأقل، وبهذا يمكنه عرض مبلغ يزيد عن السدس.

أن يودع بأمانة ضبط المحكمة التي حصل في دائرتها البيع، الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل ذلك، ولذلك يجب فتح سجل خاص يخصص لهذا الغرض على مستوى أمانة الضبط.

أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.

أن يقدم الطلب خلال أجل 8 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزداد.¹

وفي هذه الحالة يعاد المزداد على ذمة من تقدم بهذا العرض حتى ولو أودع من اعتمد عطاؤه في المزداد الأول ثمن الشراء والمصاريف إلى خزينة المحكمة.

كما أن تحديد بيع العقار المحجوز بالزيادة لا يمنع الراسي عليه المزداد الأول من دخولها، وبالتالي قد يكون رسو المزداد الجديد لفائدة الراسي عليه المزداد الأول وفي هذه الحالة في أي وقت تثبت ملكية المشتري العقاري بالمزداد: هل من تاريخ رسو المزداد الجديد أو من تاريخ رسو المزداد الأول؟²

وفي ذلك اختلف الآراء فمنهم من يرى أنه دخل المشتري المزايدة الثانية فإن حقوق المشتري تعتبر قد نشأت من تاريخ رسو المزداد الأول وهناك من يرى بأن حقوقه لا تنشأ إلا من تاريخ رسو المزداد الجديد باعتبار أن المدين تقود له ملكية العقار بمجرد التقدم بعرض الزيادة.

¹ أنظر المادة 1/760 ق إم إد.

² حسان رضا ، المرجع السابق، ص 180.

كما نص المشرع بنص المادة 761 من قانون إم إِد على أن حكم يجيز لعارض الزيادة العدول عن العرض وذلك بالمطالبة بإيقاف إعادة البيع المقررة على ذمته قبل الحكم برسو المزداد الجديد.

الفرع الثاني:

حكم رسو المزداد:

لقد حدد القانون ضوابط رسو المزداد والآثار المترتبة عنه وهذا وفقا للمواد 757 إلى 760 من ق إم إِد.

وهو إعادة المزايدة على نمة من رسا عليه المزداد ويمكن إعادتها لمن يعرض الزيادة على الثمن الذي رسا عليه المزداد وذلك مصلحة للمدين والدائنين.¹

يصدر قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة حكم رسو المزداد الذي بموجبه يتم ترسيم البيع القضائي، وهذا الحكم يعتبر سندا تنفيذيا وفقا للمادة 600 ق إم إِد.²

وفضلا عن البيانات والأحكام المألوفة التي تناولتها المواد 275 و 276 من ق إم إِد يتضمن حكم رسو المزداد بيانات خاصة³ وهي كالاتي:

السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه لاسيما تاريخ كل من تبليغ رسمي والتكليف بالوفاء والإعلان عن البيع.

تعيين العقار أو الحق المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت بما هو معين في قائمة شروط البيع.

تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع.

إجراءات البيع بالمزاد العلني.

¹- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر قسم القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، السنة الجامعية 2013-2014، ص 69.

² حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة البويرة، سنة 2013، ص 111.

³ أنظر المادة 763 ق إم إِد.

الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخص طبيعي أو معنوي.
الثمن الراسي عليه المزاد.

إلزام المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن
رسا عليه المزاد.

المشرع لم ينص على أي جزاء في حالة عدم ذكر البيانات السابقة لذا يتعين
الرجوع للقواعد العامة للبطلان، حيث باطلا إذا كان العيب جوهري، وترتب عيه ضرر،
يشترط على صاحب المصلحة التمسك بها.¹

أما بالنسبة لطعن في حكم رسو المزاد، فنجد أن المشرع قرر أنه لا يجوز الطعن في
حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية أو الغير العادية وهذا ما نصت عليه المادة
765 من ق إم إد: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن".

المبحث الثاني:

الآثار القانونية المترتبة على رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية بالنسبة للراسي عليه المزاد أو بالنسبة
للدائنين الحاجزين .

وعليه يتمتع المشتري في المزايدة بجملة من الحقوق ويقع على عاتقه عدة إلتزامات
كما يؤدي تسجيل حكم إيقاع البيع على نقل ملكية العقار المباع إلى المشتري بالمزاد.

كما أنه يحدث آثارا بالنسبة للدائنين الذين كانوا طرفا في الإجراءات فيتطهر العقار من
حقوقهم التبعية المقيدة عليه، وعليه يمكن استعراض أهم هذه الآثار كمطالب في ظل هذا
المبحث، ولهذا سنتطرق في المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد
و في المطلب الثاني: تطهير العقار وحقوق والتزامات المشتري.

¹ حميد نموش، المرجع السابق، ص 113.

المطلب الأول:

نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه

يترتب على العقار المحجوز إلى مشتري العقار (الراسي عليه المزداد) وترسيم هذا البيع بموجب حكم مرسى المزداد ثم تسجيل الحكم وقيدته بالمحافظة العقارية، أثر هام يتمثل في نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزداد¹.

وينقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه وتعرض في الفرع الثاني إلى آثار الملكية إلى مشتري العقار.

الفرع الأول:

الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزداد

يمكن القول بأن الملكية التي تنتقل إلى الراسي عليه المزداد هي نفس الملكية التي كان يملكها المدين المحجوز عليه، كما هذه الملكية تنتقل إليه بنفس الحالة التي كانت عليها الملكية أثناء البيع، ولا يختلف الوضع هنا بين البيع الجبري وبين البيع الرضائي (إختياري)² وهذا ما أقرته نص المادة 762 / 1 من ق إ م إ د وهو نفس الحكم الذي قضت به محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 1967/03/07 بأن حكم رسو المزداد لا ينشئ بايقاع البيع ملكية جديدة مبتدأه للراسي عليه المزداد وإنما يكون من شأنه أن ينقل إليه ملكية العقار المبيع من المدين أو الحائز³.

¹ - بداوي عبدالعزيز ، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير ، فرع الإدارة و المالية ،

جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2007-2008 ، ص 161

² نصت المادة 762 / 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه " تنقل إلى الراسي عليه المزداد كل حقوق المدين

المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و الحقوق العينية العقارية المبيعة بالمزاد العلني..."

³ د/محمد محمود ابراهيم، المرجع السابق، ص 628 .

وإذا كان العقار المباع متقلا ومحملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق وحقوق الإنتفاع، انتقلت هذه الحقوق المرتبة على هذا العقار إلى الراسي عليه المزاد.¹

ويعتبر مشتري العقار خلفا خاصا للمدين المحجوز عليه² و هذا ما قرره محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 1982/01/04 بقولها " بأن الراسي عليه المزاد في البيع الجبري خلفا خاصا برسو المزاد.³

وإذا كان العقار مؤجرا قبل تسجيل أمر الحجز وله تاريخ ثابت ولمدة لا تزيد على تسع سنوات، فإن هذا الإيجار ينتقل إلى الراسي عليه المزاد⁴ بشرط أن يكون مدرجا بقائمة

الفرع الثاني:

آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد

من آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد هو تملكه لثمرات وإيرادات العقار.⁵ من تاريخ صدور حكم رسو المزاد فثمار العقار، وهي الثمار الطبيعية للعقار، وكذلك إيراداته وهي الثمار المدنية (كثمن أو بدل الإيجار) تكون من نصيب الراسي عليه المزاد . ومن آثار انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد، هو تحمله للأعباء المالية التي تترتب على العقار وكذلك الأخطار التي قد يلحقها هذا العقار بالغير، وذلك من تاريخ انتقال الملكية إليه أي من تاريخ صدور حكم مرسى المزاد .

¹ د/أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص773 .

² د/فتحي والي، التنفيذ الجبري، وفق لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وفق الحجز الإداري دار النهضة العربية، طبعة، 1980، 495.

³ د / محمد محمود ابراهيم، المرجع السابق، ص628 .

⁴ د/ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص663 .

⁵ د/ طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص544 .

المطلب الثاني:

تطهير العقار المباع وحقوق والتزامات مشتري العقار

إن من بين الآثار القانونية الأخرى المترتبة عن رسو المزاد هي تطهير العقار المباع وتمتع المشتري بجملة من الحقوق والتزامات، ومن هذا المنطلق قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: نتناول في الفرع الأول تطهير العقار، والفرع الثاني: التزامات وحقوق المشتري.

الفرع الأول:

تطهير العقار المباع

تنتقل ملكية العقار نقيه من حق الرهن وحق الاختصاص والامتياز المحمل به العقار فيتطهر بذلك من جميع التأمينات العينية العالقة طبقا لنص المادة 764 من ق م و د والمادة 936 من القانون المدني، ويظهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتقتضي هذه الحقوق وتنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار في يد المشتري بالمزاد، ويحصل الإنقضاء بقوة القانون فلا دخل فيه لإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى إليه حائز العقار عملا بالقواعد التي ينص عليها القانون المدني.¹

وحكمة التطهير بقوة القانون أن العقار قد تم بيعه بالمزاد العلني، وبعد اتخاذ إجراءات رسمت بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليها، وبعد الإعلان عن البيع بإجراءات التطهير التي نظمها القانون المدني، هذا فضلا عن أنه نص على حصول التطهير بقوة القانون وبمجرد حكم رسو المزاد من شأنه أن يشجع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايمة يرتفع الثمن.²

تنص المادة 936 من ق م و د على أنه " إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار

¹ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 169 .

² أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 433

عند التخلية، فإن الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذي تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن .

أما المشرع الجزائري فطبقا لنص المادة 764¹ من ق إ م و ا د والمادة 936² ومن القانون المدني يؤكد ان العقار يتطهر من جميع التأمينات العينية العالقة وذلك منذ دفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة ومن هذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون أيا كان مصدر هذه الحقوق فيتطهر العقار من الأولوية التي تمنحها هذه الحقوق من تتبع وتقدم وتنتقل إلى الثمن الذي بيع به، لأن هدف الدائنين العاديين أو المترهنين بإجراء الحجز لإستيفاء ديونهم وحتى يتم التطهير لابد من أن يتم قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية لأن الملكية تنتقل بالشهر والتطهير وأن يكون أصحاب الحقوق العينية التبعية، قد تم إنذارهم بالإعتراض على قائمة شروط البيع، لأن الدائن الذي يتم إعلانه له الحق في بيع العقار في يد الراسي عليه المزاد وأن تكون حقوق الدائنين مقيدة قبل أمر الحجز لدى المحافظة العقارية " ولا يشمل التطهير الحقوق المقيدة وبهذا يبقى العقار مثقلا بحقوق الإرتفاق والإنتفاع لأنها حقوق عينية أصلية³

الفرع الثاني:

¹ تنص المادة 764 من ق إ م و ا د على " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 . يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية .

² أنظر المادة 936 من قانون المدني الجزائري.

³ -خسيان رضا، المرجع السابق، ص 169.

التزامات وحقوق المشتري

أولاً: التزامات مشتري العقار

أهم التزام يقع على عاتق المشتري سواء في البيع الرضائي أو في البيع القضائي هو إلتزامه بأن يدفع ثمن المبيع طبقاً لقواعد القانون المدني وهذا ما نصت عليه المادة: 387 وما بعدها من القانون المدني والتي وردت تحت عنوان إلتزامات المشتري وقد نصت هذه المادة بأن: يدفع ثمن البيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك "...".

في البيع القضائي (الجبري) فإن الراسي عليه المزاد ملزم بأن يدفع الثمن الذي رسا به المزاد في جلسة المزادة في خلال عشرون يوماً من تاريخ صدور حكم رسو المزاد (المادة 758 من قانون إ م و إد) وإلا أعيد بيع العقار على ذمته بعد توجيه إعدار له بتنفيذ إلتزاماته في خلال خمسة أيام¹ (المادة 4/757 ق إ م و إد) .

ثانياً: حقوق مشتري العقار

إن الحقوق التي تنشأ لمشتري العقار بالمزاد، تحددها قائمة شروط البيع وبعض نصوص القانون.²

وتتمثل هذه الحقوق في تسليم العقار وملحقاته لمشتري العقار، والحق في تنفيذ حكم رسو المزاد لفائدة مشتري العقار والحق في الضمان والرجوع على الدائنين .

أولاً: تسليم العقار وملحقاته للراسي عليه المزاد

المقصود بتسليم العقار للراسي عليه المزاد هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم تسلم ما ديا . وهذا ما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني بأنه " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من

¹ بدوي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص، 172 .

² د/عبد الباسط جمعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، ، دون طبعة، مصر، 1967-1968، ص 56 .

حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء .

وتسليم العقار للراسي عليه المزاو يقتضي تسليمه مع ملحقاته .¹

ثانيا: تنفيذ حكم رسو المزاو لفائدة مشتري العقار:

قدمنا بأنه يترتب على صدور حكم رسو المزاو انتقال ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاو (مشتري العقار) وتسليمه العقار وملحقاته، لكن في بعض الحالات قد يكون العقار المباع في حيازة المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكف يل العيني أو في حيازة الغير، فكيف يتم تسليم العقار المباع إلى مشتريه؟ إن قانون الإجراءات المدنية لم يضع نصا قانونيا لهذا المسألة، لكننا نعتقد - كجواب على هذا التساؤل - فاننا نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: هي حالة ما إذا كان المدين أو الحائز أو الكفيل العيني هو الشاغل الفعلي للعقار المباع، ففي هذه الحالة إذا رفض أحد هؤلاء الشاغلين إخلاء العقار، فإنه يجوز للراسي عليه المزاو طلب تنفيذ حكم رسو المزاو بالقوة الجبرية²، خاصة إذا كان حكم رسو المزاو قد نص في منطوقه على إحدى العبارات المتعلقة بتسليم العقار للراسي عليه المزاو مثلما جرى به العمل من الناحية العملية مثلما أوضحنا، أما إذا لم يذكر في منطوق حكم رسو المزاو أية عبارة تفيد وتدل على تسليم العقار لمشتريه، فإنه يجوز لهذا الأخير (الراسي عليه المزاو) رفع دعوى استعجاليه للمطالبة بإخلاء العقار.

الحالة الثانية: وهي التي يكون فيها الغير (وهو الشخص الذي لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ في حكم رسو المزاو) هو الحائز للعقار المباع فهنا يجب التفرقة بين فرضيتين الفرض الأول: إذا كان هذا "الغير" شاغلا للعقار بموجب عقد إيجار مكتوب أو ثابت التاريخ وهو مبرم بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز، وأن هذا العقد قد

¹ ملحقات العقار: هي الملحقات التي يتم حجزها مع العقار وهي كل ما أعد بصفة دائمة لخدمة هذا العقار فحقوق إرتفاق من ملحقات العقار، وكذلك الممرات والطرق العقار، كذلك الممرات والطرق الموصلة لطريق العام .

² - د- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة العربية، بدون طبعة، 1980، ص503.

روعت فيه أحكام المادة: 896 من القانون المدني والمادة: 17 من الأمر 75-74،
والمادة: 21 الفقرة الأولى من المرسوم التشريعي 93-03 كما سبق أن بينا، وتم إدراج عقد
الإيجار بقائمة شروط البيع، ففي هذا الفرض يمكن للمستأجر أن يحتج على الراسي عليه
المزاد بعقد الإيجار، ولا يمكن في هذا الفرض إلزام شاغل العقار (المستأجر) بإخلائه.

الفرض الثاني: إذا كان "الغير" شاغل للعقار المباع دون عقد إيجار أو أنه شاغل
للعقار بموجب عقد إيجار لا تتوافر فيه شروط نصوص القانون المشار إليها في الفرض
الأول، ففي هذه الحالة يمكن تنفيذ حكم رسو المزاد ضده بالقوة الجبرية، أو رفع دعوى
استعجالية لإخلاء العقار مثلما رأينا في الحالة الأولى

ثالثا: الحق في الضمان وفي الرجوع على الدائنين: إن القانون المدني تعرض لمسألة
الضمان وطبقا لأحكام هذا القانون فإنه لاضمان لمشتري العقار بالمزاد إذا وجد عيب في
هذا العقار وهذا ما نصت عليه المادة 385 بأنه " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا
البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.¹

والحكمة في وجود هذه القاعدة، هو أن البيع القضائي يتم بموجب مزايمة علانية تجري
تحت رقابة وإشراف القضاء، عبر سلسلة من الإجراءات القانونية تضمن للبيع القضائي
الكشف عن أدق العيوب الخفية للعقار المباع، إضافة إلى ذلك فإن الهدف من هذه القاعدة
هو بغرض استقرار البيوع العقارية² وحتى يكون هناك تشجيع للأشخاص للمشاركة في
المزايمة العلانية.

خلاصة الفصل:

1- انظر المادة 385 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.
2 - د/ رمزي سيف، قواعد و تنفيذ الأحكام و العقود الرسمية، الدار النهضة العربية، الطبعة السابعة، دون سنة، ص

إن البيع بالمزاد العلني يتم طبقاً لإجراءات المزايمة التي تفتح بتحديد زمان و مكان إجراء بيع العقار و هذا من قبل رئيس المحكمة، ثم إعلان البيع و إعلام الجمهور بانعقاد جلسة البيع بالمزاد. و هناك حالات أجاز فيها المشرع إعادة بيع العقار بالمزاد العلني حماية لمصلحة المدين و الدائنين، و تتمثل في إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد، و كذا إعادة البيع على ذمة من عرض زيادة السدس، و تختتم هذه الإجراءات بصدور حكم رسو المزاد الذي تترتب عليه الآثار القانونية التالية: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه، و كذا تطهير العقار المباع و حقوق و التزامات مشتري العقار.

يتضح جليا من خلال ما تم عرضه على مستوى جميع مراحل الحجز العقاري أن هناك اهتمام من قبل المشرع الجزائري لمثل هذه الإجراءات، حيث نجد سند ذلك من خلال الترسانة القانونية والمتمثلة في قانون الإجراءات المدنية القديم وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني...إلخ

و من خلال دراستنا لموضوع الحجز العقاري, فقد تم التوصل إلى جملة من النتائج و المقترحات يمكن إدراجها فيمايلي:

أولا:النتائج:

تناول المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عددا من الأحكام والقوانين المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزايدة العلنية ولأجل تبسط القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضي أضاف نصوصا لم تكن واردة في ظل القانون القديم من بين هذه النصوص أجاز للدائن المرتهن أي الذي رتب رهنا على عقارات مدينه سواء كان رهنا رسميا أو حيازيا , توقيع حجز على عقارات مدينه رغم ما يتقرر لهذا الدائن من حق الأولوية والتقدم على باقي الدائنين بمعنى أن الدائن تكون له صفة المرتهن والحاجز في أن واحد.

أن عدد المواد المدرجة في هذا القسم وصلت إلى (54) أربعة وخمسين مادة مقارنة بالنصوص الواردة في قانون الإجراءات المدنية القديم التي لا تتعدى (21) واحد وعشرون مادة والتي تعتبر قليلة بالنسبة لمادة هامة يقوم عليها حق الملكية.

كذلك تم توسيع الاختصاص المحلي لكل المحاكم المتواجده بها الأموال محل الحجز بدلا من محكمة مقر المجلس.

الخاتمة

منع الدائن العادي من الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري إلا بعد إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينة أو عدم وجودها أصلاً

تحديد العقارات القابلة للحجز وهي العقارات بطبيعتها والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية.

كما تناول المشرع النموذج الذي يصدر فيه أمر الحجز والبيانات الأساسية للعقار المحجوز، وأيضاً النموذج الذي تفرغ فيه قائمة شروط البيع وطريقه تقديم إعتراضات حول قائمة شروط البيع.

كما نظم دعوى استحقاق الفرعية للعقار في حالة إدعاء الغير أو الحائز على سند الملكية بأن الحجز امتد إلى عقارات ملك له عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي ينظم هاته الدعوى.

تناول إجراءات التبليغ عن طريق النشر والتعليق وإجراءات البيع بالمزاد العلني وكيفية تسيير جلسة للبيع وطريق التدرج في البيع ابتداءً من الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد إلى حين الوصول إلى رسو المزاد على المزايد الذي قدم أكبر عطاء وصدور الحكم برسو المزاد وآثاره.

وما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه من خلال الحجز العقار هدف إلى توفير الحماية القانونية لكل من الدائن الحائز والمدين المحجوز عليه والغير، وعليه فإن اهتمام المشرع كان تماثياً مع مبدأ مكرس دستورياً وهو احترام حق الملكية من جهة ولأهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى.

ثانياً: المقترحات:

الخاتمة

صحيح أن المشرع عدل في بعض مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية في موضوع الحجز العقاري إلا أنه تبقى هناك بعض ثغرات في هذا المجال خاصة في طول وتعدد الإجراءات، وعليه نقترح بأن يتدخل المشرع الجزائري بإجراء بعض التعديلات الأساسية على نصوص القانون التي تخص العقار وبيعه وذلك لتوضيح بعض الأحكام القانونية والإجرائية الغامضة والمبهمّة، وتبسط إجراءاته وتسهيلها وتسييرها بغية تطبيق هذه الأحكام تطبيقاً سليماً وصحيحاً وعادلاً.

وفي الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا ولو بجزء صغير بالإمام بجميع عناصر الحجز العقاري.

قائمة المراجع:

الكتب والمؤلفات:

- أحمد السيد الصاوي، التنفيذ الجبري في المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، دون طبعة، القاهرة، 2005.
- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة العاشرة، مصر، 1991.
- أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة، منشورات عشاش، دون طبعة ودون سنة.
- أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافقات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الإسكندرية، 2008.
- إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسق الجديد، دون طبعة 1997.
- بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا لتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 الطبعة الأولى 2009، منشورات بغدادي، الجزائر 2009.
- بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، دون طبعة وسنة.
- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1990.
- عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، دون طبعة، مصر 1967-1968.

- علي هادي العبيدي، البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني دراسة مقارنة بالقانون المصري، دون طبعة، 2006.
- عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي الطبعة الثانية، 1980.
- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري مكتبة الفلاح، الطبعة الثانية، الجزائر، 1984.
- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1990.
- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، دون طبعة وسنة، مصر.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، دار هومة، دون طبعة، الجزائر 2003.
- محمد طلعت دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون طبعة 1994.
- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا لقانون 08-09 منشورات الألفية الثالثة، دون طبعة، 2010.
- رمزي سيف، قواعد وتنفيذ الأحكام والعقود الرسمية، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة دون سنة.

المحاضرات والمذكرات:

أ- المحاضرات:

- بلعياضي جمال مفتش مركزي لأملاك الدولة، مداخلة في (الحجز العقاري من المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية) أُلقيت بمناسبة اليوم الدراسي حول (الحجز العقاري) الذي إنعقد بمجلس قضاء بوعريرج يوم 27/03/2008.

- تواتي الصديق، محاضرة في طرق التنفيذ (الحجز) أقيمت على طلبة القضاة، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2008-2009.

- ملزي عبد الرحمن، محاضرات في طرق التنفيذ بكلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

- ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني 1997.

- راشدي مراد، مداخلة حول الحجز العقاري، مجلة المحضر القضائي، العدد الثالث، سنة 2010.

- الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، سنة 2004.

ب- المذكرات:

- أحلام الريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2009-2010.

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

- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري من مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم قانون خاص، تخصص عقود ومسؤولية السنة الجامعية 2013-2014.

- حسين رضا، الحجز العقاري التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص جامعة وهران 2012-2013.

- كراج آمال، الحجز العقاري، مذكرة لنيل شهادة مدرسة عليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، السنة الدراسية 2005-2006.

- خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية والعقارية مشهورة وغير مشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2010.

- مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال، جامعة باتنة، سنة 2002.

النصوص التشريعية والتنظيمية الجزائرية:

- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- قانون رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في يونيو 2005، العدد 44. يتضمن القانون المدني

- قانون رقم 06-03 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

- الأمر 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

- الأمر 75-74 المؤرخ في ذي القعدة 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أهم للمواقع الالكترونية:

<http://kenanaonline.com/basume1>.

[https://www.facebook.com/groupe/14253901177692288.](https://www.facebook.com/groupe/14253901177692288)

الفهرس :

صفحة	المحتويات
أ.....	مقدمة.....
1.....	المبحث التمهيدي: ماهية الحجز العقاري.....
1.....	المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري.....
2.....	الفرع الأول: تعريف وخصائص الحجز العقاري.....
3.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحجز العقاري.....
4.....	الفرع الثالث: الشخص المخول له مهمة الحجز العقاري.....
5.....	المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري.....
6.....	الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي.....
7.....	الفرع الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ.....
8.....	الفرع الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها.....
9.....	الفصل الأول: وضع العقار تحت يد القضاء وإعداده للبيع.....
9.....	المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء.....
11.....	المطلب الأول: إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء.....
14.....	الفرع الأول: إصدار أمر الحجز و تبليغه.....
17.....	الفرع الثاني: قيد الحجز بالمحافظة العقارية.....
17.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء.....
19.....	الفرع الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله.....
21.....	الفرع الثاني: إلحاق الثمار بالعقار.....
22.....	الفرع الثالث: عدم نفاذ تصرفات في العقار المحجوز.....
23.....	المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع.....
23.....	المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع.....
27.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع.....
30.....	الفرع الثاني: إجراءات وضع قائمة شروط البيع.....

31.....	المطلب الثاني: اعتراض على قائمة شروط البيع.....
35.....	الفرع الأول: النظام الموضوعي للاعتراض.....
37.....	الفرع الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض.....
39.....	الفرع الثالث: دعوى الاستحقاق الفرعية.....
41.....	الفصل الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني وآثاره القانونية.....
42.....	المبحث الأول: بيع العقار بالمزاد العلني.....
43.....	المطلب الأول: إجراءات المزايدة.....
46.....	الفرع الأول: إجراءات السابقة لجلسة المزايدة.....
49.....	الفرع الثاني: إجراءات انعقاد جلسة المزايدة.....
50.....	المطلب الثاني: إعادة البيع بالمزاد العلني.....
54.....	الفرع الأول: أسباب إعادة البيع بالمزاد العلني.....
55.....	الفرع الثاني: حكم رسو المزاد.....
55.....	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن البيع بالمزاد العلني.....
56.....	المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.....
57.....	الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد.....
57.....	الفرع الثاني: آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.....
58.....	المطلب الثاني: تطهير العقار المباع والتزامات وحقوق مشتري العقار.....
59.....	الفرع الأول: تطهير العقار المباع.....
62.....	الفرع الثاني: التزامات وحقوق المشتري.....
66.....	الخاتمة.....
70.....	قائمة المراجع.....
74.....	الفهرس.....