

جامعة نزيان عاشور - بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الحجز والتنفيذ على العقارات غير المشهورة

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

الأستاذ المشرف:

- محمد صدارة

إعداد الطالب:

- عبد العزيز بن نعوم

لجنة المناقشة:

01 /أ/ محمد حتحاتي..... رئيساً

02 /أ/ محمد صدارة..... مشرفاً ومقرراً

03 /أ/ محمد بن الصادق..... مساعداً

السنة الجامعية 2015/2016

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على رسوله الأمين (صلى الله عليه وسلم).

الإهداء حب وتقدير وإخبار وتوصيل حس وشعور

واستظهار وانتقاء كلمات بحسن وجمال بدون إنكار .

*إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، إلى من أعطتني من روحها ودمها وعمرها حبا ودفعا

لغد أجمل و يا من كان دعاؤك سر نجاحي، إليك يا أمي اهدي ثمرة جهدي

*إلى من كان السند القوي في السراء والضراء، إلى من كان رمز الصمود والعطاء، إلى من

كان قدوة في التربية والأخلاق، إليك يا أبي الغالي حفظك الله .

*إلى سكني ومن جعل الله بيننا مودة ورحمة، إلى زوجتي الغالية سامية وأولادي الأعزاء (ندى،

سعيد ومحمد..).

*إلى أساتذتي من الطور الابتدائي إلى المرحلة الجامعية.

* إلى أفراد عائلتي الصغيرة فردا فردا .

*إلى جميع عائلتي الكبيرة كل بلسمه الخاص .

إلى جميع أصدقائي في العالمين .

والى كل الذين اعرفهم ولا يعرفونني وإلى الذين يعرفونني ولا أعرفهم.

إلى كل وجميع من

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

كلمة شكر وعرافان

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده.

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف: **صدارة محمد** الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه

المذكرة، و تجشم عناء قراءتها وتصويب ما اعترأها من أخطاء، والذي أتمنى له المزيد من التآلق

والنجاح والشكر موصول إلى أعضاء اللجنة و إلى الأصدقاء جميعا وأخص بالذكر الأستاذ

المحضر القضائي **هجري أمين** و الأستاذ المحامي **نعامة عبد القادر**.

وكل من أمد يد المساعدة من قريب أو بعيد .

المقدمة

الفصل الأول

الحجز على العقارات غير المشهورة وفق قانون 09/08

الفصل الثاني

التنفيذ على العقارات غير المشهورة وفق قانون 09/08

مقدمة

إن صدور الأحكام و القرارات القضائية وحدها لا يكفي لضمان حقوق المتقاضين , بل لا بد من تنفيذها .

فلا يتصور وجود حق إلا ووجدت سلطة لتنفيذه ، وكان لصاحب الحق الالتجاء إلى القضاء للاعتراف له بذلك ، وإلزام المدين على تنفيذ ما التزم به وذلك بكافة طرق التنفيذ , سواء كان تنفيذا اختياريًا من طرف المدين , أو تنفيذ جبري على أمواله باعتبار جميع أموال المدين ضامنة , سواء كانت منقولات أو عقارات .

وتأصيلا للموضوع فإن الشريعة الإسلامية ركزت على حث المدين على الوفاء الاختياري بالدين فإن كان معسرا وجب منحه أجلا حتى يتدبر أموره و ذلك انطلاقا من قوله تعالى " وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرِهِ " فإذا امتنع عن الوفاء بالدين فإن ذلك يعرضه لوزر ديني لدرجة أن روحه ترتعن في قبره كما يعرضه لمسؤولية دنيوية بحيث يكره على الوفاء عند الامتناع .

فترتب على قيام الالتزام وجوب تنفيذه ، فذمة المدين لا تبرأ إلا بالتنفيذ، و الأصل أن يبادر المدين طوعا و اختيارا إلى تنفيذ التزامه ، وذلك إعمالا للمفهوم الشامل و العام لمبدأ وجوب تنفيذ الالتزامات بحسن نية . و تظهر ميزة التنفيذ الاختياري في أنه يتم في وقت وجيز ، و يؤدي إلى الاقتصاد في المصاريف و يشجع على الدخول في معاملات أخرى و يحافظ على سمعة الطرفين . و إذا لم ينفذ أحد الطرفين ما التزم به , فإنه يحق للدائن أن يجبره قضاء على تنفيذ التزامه . و يتخذ الحجز أحد صور التنفيذ الفردي ، إلا أن طالب التنفيذ إنما يهدف إلى استيفاء دينه بكل الطرق

و التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع , التي تتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه .

فالأصل أن يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقارات مدينه عن طريق ما يسمى * الحجز العقاري * الذي سيكون محل دراستنا .

فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين , تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره , الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها .

ونجد أن كل التشريعات تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين المحجوز عليه ضمانا لحقوق الدائن الحاجز في استيفاء دينه ، ولعل الحجز على العقار يعتمد على إجراءات دقيقة ومضبوطة يتجاوز فيها الحاجز السلطة القضائية نحو الإجراءات الإدارية ، مما يجعل هنالك ترابط وثيق بين عديد من السلطات لضمان نقل ملكية العقار بطريقة صحيحة وبأساليب سليمة ، والعقار له أهمية خاصة وذلك نظرا للمكانة التي كان ومازال يحتلها ، إذ يعتبر عنصرا هاما و ثابتا في ثروة الإنسان و الدعامة الكبرى في بناء نظام الأسرة , حيث لم تظهر فكرة الحجز العقاري إلا حوالي القرن الثالث عشر أين كانت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات القديمة تتم بالتعقيد وعدم الوضوح إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات وتقصير مواعيدها , وهذا حماية للائتمان العقاري . .

تظهر أهمية دراسة طرق التنفيذ من الناحية القانونية في أن عدم التنفيذ أو التماطل يمس هيبة الدولة إذ يتولد الاعتقاد لدى طالب التنفيذ أن الدولة عاجزة عن حماية حقه و أنها تخشى نفوذ المنفذ عليه فيفكر في طرق جديدة للانتقام و هو ما يشجع روح الفوضى و ثقافة عدم الانضباط داخل المجتمع ، و من الناحية الاقتصادية يعطل النشاط الاقتصادي لأن الدائن يمكن أن يكون مدين في معاملة أخرى .

ولعل هذا التطور لحق جوانب عديدة امتد إلى غاية التشريع القانوني أين نجد أن العقار أصبح وسيلة ضمان وائتمان يتعامل بها الدائن لاستيفاء دينه ، معتمدا على إجراءات وقواعد قانونية تكفل له نقل الملكية العقارية بكل طرق التنفيذ المتاحة ، والتي يقوم بها المحضر القضائي بصفته الأداة الفعالة للتنفيذ والذي منحت له سلطات استثنائية من قبل السلطات القضائية ليكون وسيلة وأداة تباشر عملية التنفيذ على الميدان .

وعليه يعتبر الحجز على العقار غير المشهر طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في المواد 766 إلى 774 في القسم الأول من الفصل السادس " في الحجز على العقارات غير المشهرة " من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوافر شروط خاصة بتوقيع الحجز , أهمها أنه فتح المجال أمام الحجز على عقارات المدين التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

ومن الأسباب الذاتية لاختيار هذا الموضوع، كونه من المواضيع الحساسة التي تمس الملكية العقارية للمدين، أما عن السبب الموضوعي فهو زيادة المعرفة في ميدان العمل كون وظيفتي رئيس أمناء الضبط بالمحكمة .

ومن أهم الصعوبات التي واجهتني هي قلة المراجع كون المشرع الجزائري كان السباق في فتح المجال للحجز على عقارات المدين غير المشهرة.

ومن خلال ما جمعناه من أفكار ومعلومات ارتأينا أن نطرح الإشكالية التالية:

إن الحجز التنفيذي باعتباره أحد الوسائل التي تمكن الدائن من إجبار المدين من تنفيذ ما تم الحكم به عليه ، فهل يمكن الحجز على العقارات غير المشهرة و إلى أي مدى يمكن تنفيذ الأحكام الصادرة برسو المزاد على عقارات المدين غير المشهرة.

للإجابة على هذه الإشكالية سوف نتناول الموضوع وفق المنهجية الكلاسيكي التالية :

الفصل الاول: الحجز على العقارات غير المشهرة

الفصل الاول: التنفيذ على العقارات غير المشهرة

الفصل الأول : الحجز على العقارات غير المشهورة وفق قانون 09/08 :

سنتناول في مبحثين كل مايفيدنا لتوقيع الحجز على عقارات المدين غير المشهورة

المبحث الأول : الطابع الخاص لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة :

لقد كان قانون الإجراءات المدنية القديم لا يعترف إلا بالحجز على العقار المملوك بموجب سند رسمي مشهر، و النص على إمكان الاستغناء عن هذا الشكل في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عند إجراء الحجز العقاري يدعو إلى التساؤل عن علاقة الحجز العقاري بالرسمية و الشهر و هل أن كل عقار غير مشهر يصلح لان يكون محلا للحجز العقاري؟

المطلب الأول: علاقة الرسمية و الشهر العقاري :

سندرس أهمية الرسمية بالنسبة للحجز العقاري من خلال الفرع الأول

الفرع الأول : علاقة الرسمية بالحجز العقاري :

لقد نص المشرع الجزائري على التعامل في العقار و نقل ملكيته بحماية قانونية خاصة نظرا لدوره في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية و كذا نظرا للارث التاريخي الذي تميز به العقار في الجزائر ، و تجلت هذه الحماية من خلال النص على وجوب إفراغ كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي تحت طائلة بطلان التصرف بطلانا مطلقا ، رغم مبدأ الرضائية في التعاقد و العقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين ، فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد.(1)

ولكن جعل من الرسمية ركنا لانعقاد العقد الناقل لملكية العقار إلى جانب الرضا و المحل و السبب ، و أول نص جاء بهذه القاعدة الآمرة، هي المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق الساري المفعول ابتداء من 1971/01/01 ثم بعد إلغاء هذا القانون عام 1988، تم تحويل محتوى نص المادة 12 حرفيا إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المستحدثة بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03.

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2008 ، ص(85)

و نشير بهذا الصدد على أن التأكيد على شرط الرسمية في نقل الملكية العقارية لا يعني الخواص فيما بينهم فقط، بل إن هذه القاعدة تنصرف كذلك إلى الدولة عند تعاملها في العقار ، فالمحركات الرسمية ليست فقط تلك الصادرة عن الموثق، فالعقود الإدارية كذلك تكتسي صفة الرسمية باعتبارها محررة من طرف احد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 324 من القانون المدني ، فمدير أملاك الدولة يعد موثق الدولة.

وقد جزم المشرع بصفة قطعية و منذ 1971/01/01 في مسالة طريقة نقل الملكية العقارية و الحقوق المتعلقة بها، و هي تأكيده على مبدأ الرسمية حتى يرتب التصرف أثره، و هو الالتزام بنقل ملكية العقار ، كما تعتبر الرسمية ركن للانعقاد ويترتب على تخلفه البطلان المطلق للعقد.(1)

الفرع الثاني : علاقة الشهر بالحجز العقاري:

ومن اهتمامات المشرع التي جاءت بالأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و أكد على تبني نظام الشهر العيني، و ذلك بالشروع في عملية المسح. هذا الأخير الذي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري، الذي يوضح الوضعية القانونية للعقار و يبين تداول الحقوق العينية ، و يمسك هذا السجل في كل محافظة عقارية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

وتسجيل العقود في السجل العقاري، يقصد به مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات .

و يتم القيد في نظام الشهر العيني وفقا للعقار ذاته، إذ تكون لكل عقار صفحة أو بطاقة خاصة به تسجل فيها كافة ما يتعلق بالحقوق العينية التي ترد على العقار، مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه و حدوده. فالشهر يوفر حماية للمتعاملين فصاحب الحق العيني المقيد يطمئن إلى خلو العقار من المنازعة، كما يسهل إمكانية التعرف القانونية للعقار خاصة من حيث الأعباء الواردة عليه.

1 حياة حاجي، العقود التوثيقية ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 2004، 12، ص 15، 16

و تتجلى أهمية الشهر في كون العقد الرسمي المتضمن التصرف في عقار، و الذي لم يخضع لإجراءات الشهر لا يمكن أن يترتب أثره العيني و هو نقل الملكية العقارية، فالعقد الرسمي غير المشهر يبقى صحيحا كمحرر رسمي في ذاته إلا انه لا ينشئ الحق العيني.

فالعقار قبل القيد ملكا للمتصرف المسجل باسمه في السجل العقاري رغم إبرام التصرف ، و عليه يمكن القول أن نشوء الحق العيني لا يترتب بالنسبة للمتعاقدين و الغير إلا من تاريخ القيد.

و بصدر المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 و أكد على ارتباط الشهر بالرسمية، فالمادة 61 منه نصت على أن كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي.

ومن هنا تتبين علاقة الرسمية و الشهر بالحجز العقاري، فالعقد الرسمي المشهر المتضمن التصرف في عقار، تثبت له الحجية في مواجهة الكافة أي المتعاقدين و الغير، و ذلك نظرا للشروط التي استوجبتها المشرع في طريقة تحرير العقد و محرره و الإجراءات المتعلقة بالقيد.(1) و الشهر يستوجب مراعاة الدقة في تحديد هوية الأطراف المتعاقدة و كذا البيانات المتعلقة بالعقار من ناحية مساحته و حدوده و رقمه و موقعه....، و هي البيانات التي يتضمنها إلا العقد الرسمي.

وقيد العقود في السجل العقاري يقصد به مجموع الإجراءات التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات. (2)

إن هذه القواعد التي أحاطها المشرع بالتصرف في العقار، فيها حماية للمتعاقدين، و تسهل على الدائن الراغب في توقيع الحجز على عقار مدينه إمكانية الحصول على معلومات تخص عقار، أو عقارات مدينه.

1 لوصيف نجاه، قاضي، محاضرة بعنوان الحجز على العقارات غير المشهرة، مجلس قضاء قسنطينة 2010/01/31.

2 ليلي زروقي . شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري .محاضرات أقيمت على قضاة التكوين المتخصص دفعة 2001/2002

و باللجوء إلى المحافظ العقاري- فالمرسوم 63/76 المذكور أعلاه حدد المهام المنوطة بالمحافظ العقاري، منها إعطاء المعلومات للجمهور عن مجموع الإجراءات الواردة

على العقار المادة 03 من المرسوم و إعداد مستخرجات عن الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت ، كما أن الدقة في تحديد البيانات المتعلقة بالأطراف و العقار تسهل عملية بيع العقار بالمزاد العلني.

و الشهر يجعل الدائن و الراسي عليه المزاد في مأمن من المنازعات التي قد تتجم عن الحجز، كالمطالبة باستحقاق العقار، كما انه يسهل عملية شهر حكم رسو المزاد نظرا لاحترام قاعدة الأثر النسبي للشهر و إمكان الإشارة إلى البيان المتعلق بأصل الملكية.

التساؤل المطروح ، لما نص المشرع على إمكان الحجز على عقار يفقد لهذه الشكليات الجوهرية، و ما العقار غير المشهر المعني بالحجز؟

المطلب الثاني : أنواع السندات الخاصة بالعقارات غير المشهورة القابلة للحجز :

الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة ، و السماح بإمكان الحجز على العقار غير المشهر استثناء، يطرح تساؤلا حول طبيعة السندات المعترف بها قانونا لتوقيع الحجز على عقار المدين .

الفرع الأول : العقارات التي لها مقرر إداري :

ترجع حالة العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري(1) ، إلى قيام الإدارة في بعض الأحيان وفي سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكيتها العقاري إلى الغير ، الذي يهتل الطرف المدني ، دون أن تقوم بعملية شهرها على مستوى المحافظة العقاري ، كونها تفتقر لسندات الملكية ، حيث نجد في هذا الصدد جزء كبير من الاحتياطات العقاري البلدي لا تتوفر على سندات ملكية مشهورة ، ورغم ذلك قامت الدولة بعملية بيعها ، ومن جهة أخرى نجد المتعاملين في الترقية العقاري العموميين ، لاسيما مؤسسات ترقية السكن العائلي قامت بتسليم مباني على ، و دواوين الترقية و التسليم العقاري.

¹ يعرف المقرر الإداري على أنه عمل قانوني صادر من السلطة الإدارية في الدولة و بإرادتها المنفردة و الملزمة قصد إحداث آثار قانونية و بهدف تحقيق المصلحة العامة في نطاق الوظيفة الإدارية .

قطع أرضي قبل أن تسوي وضعي ملكيتها ، مما يجعلها فيها بعد تعجز عن تقديم عقود ملكي لأصحابها ، و بهذا يكون هناك مجموعة من الأشخاص يمتلكون من الناحية العملي لعقارات و يفتقرون لعقود ملكيتها، حيث نجد بحوزتهم إما عقوداً إداري غي مشهورة بطبيعة الحال أو شهادات استفادة أو تخصيص أو بيع فكل هذه الأوضاع تتدرج تحت حالة العقارات غي المشهورة التي لها مقرر إداري ، وكل هذا سببه راجع إلى عدم إتمام عملي المسح.

* عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية : ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية بدون شهر (1) رغم أن المادة 90 من المرسوم 36/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الآجال القانونية المحددة .

* العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية : تنفيذاً للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يعملون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة و كانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

* العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري : بعد صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، فإن المادة 73 منه حظرت رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية (2) .

لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكورة ، إلا أن رؤساء البلديات أبرموا عقود إدارية لفائدة الخواص ولم يتم شهرها بالمحافظة العقارية .

أما العقود الإدارية التي تم تحريرها من قبل رؤساء البلديات على عقارات فلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

1 عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي . المنازعات العقارية دار هومة الطبعة 2013 ص 326

2 وهو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 003808 المؤرخ في 08/04/2002 ، مجلة مجلس الدولة ، 2002 ، العدد 02 ، ص 206 .

و لأنها لا تدخل ضمن الذمة العقارية البلدية بل هي جزء من الأملاك الوطنية الخاصة ،
بحكم نص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الملاك
الوطنية المعدل و المتمم.

مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم : الأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية
الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية. (1)

لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل السادة
الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة كما توجبه أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ
في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و
تحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم (2) .

* عقود الوكالات العقارية : تعاملات الوكالة العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من
العقود و المقررات غير المشهورة لأسباب عديدة منها بطئ إجراءات عملية التحويل الملكية من
الجهة المالكة، وهو ما جعلها و حفاظا على توازنها المالية تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة. (3)

¹ في حالة الحجز على مستثمرة فلاحية فإن عملية البيع بالمزاد العلني يشترط فيها أن يكون المزاد من جنسية جزائرية له صفة العامل في
القطاع الفلاحي و لا يملك حق انتفاع في مستثمرة أخرى .

² قانون المستثمرات الفلاحية ألغي سنة 2010 ، بمقتضى القانون رقم 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي .

³ عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي. المنازعات العقارية دار هومة الطبعة 2013 ص 328.

الفرع الثاني: العقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ :

تعريف السند العرفي:

السندات العرفية هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص(1).

تعتبر العقارات التي لها سندات عرفية ثابتة التاريخ أيضا كثيرة في الحياة العملية، ويعد السند العرفي حجة على الغير في تاريخه حسب نص المادة 328 من القانون المدني ابتداء:

من يوم تسجيله: ويكون التسجيل في مديرية الضرائب بمصلحة التسجيل، فمما لاشك فيه أن التسجيل يعطي للمحرر العرفي تاريخا أكيدا وذلك لأنه يدل على أنه قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما وهنا توجد واقعة مادية شهد بها موظف التسجيل ولذلك فليس بإمكان الغير أن يطعنوا في تاريخ التسجيل إلا بطريق التزوير.

من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام: كأن يتم ذكر مضمون العقد العرفي في حكم قضائي مثلا أو عقد موثق.

من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص : كأن يتم الإشهاد والمصادقة على التواقيع التي يتضمنها العقد العرفي من طرف ضابط الحالة المدنية أو القاضي أو كاتب الجلسة .

من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء : إذا توفى شخص أو أكثر من الأشخاص الذين سبق لهم أن وضعوا توقيعهم أو خطهم على الورقة العرفية فإن ذلك يدل على أنها كانت موجودة يوم حصول الوفاة على الأقل.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 17

ويطرح في هذا المقام صحة السندات العرفية المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية على اعتبار أن نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والتي كان محتواها في المادة 12 من قانون التوثيق الملغى تشترط الرسمية باعتباره ركن في العقد وتحت طائلة البطلان، في حين أن نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتحدث عن جواز الحجز على العقار الذي له سند عرفي ثابت التاريخ، فهل هو إقرار ضمني من طرف المشرع بصحة المعاملات في العقارات والحقوق العينية العقارية بمحررات عرفية ؟

ويجب هنا التمييز بين المحررات العرفية المبرمة قبل 1971/01/01 وهو تاريخ سريان قانون التوثيق رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 و بين تلك المحررة بعد هذا التاريخ .

المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 :

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 1961/03/01 إلى الأول من شهر جانفي 1971 ، وعليه اكتسبت المحررات العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل أول جانفي 1971 صيغتها الرسمية، دون حاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الإيداع ، والذي يشهر في المحافظة العقارية.(1)

إذن السندات التي تعيننا هي تلك المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 والتي لم يحرر بشأنها عقود إيداع ، تبقى عقود عرفية صحيحة وغير مشهورة بالمحافظة العقارية، وهي ربما التي قصدتها المشرع في نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية دار هومة الجزائر الطبعة 2013 ص16

المحررات العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 وتلك التي ليس لها تاريخ ثابت:

بعد صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 جانفي 1971 نصت المادة 12 منه على أن " العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار والحقوق العقارية يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي وأن يد فع الثمن لدى الموثق " وهو نفس مضمون المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني.

وبذلك لم تعد الرسمية شرط للإثبات فقط بل أصبحت ركن في العقد وتخلفها يعرضه للبطلان المطلق.

وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا في القرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997. (1) وأهم ما جاء في محتواه أنه من المقرر قانوناً أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقاً على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً. من المقرر أيضاً أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية عقاراً أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها يجب أن يحررها على الشكل الرسمي.

ومن المقرر أيضاً أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله .

¹ المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1997 ص 10.

وعليه فإن العقود العرفية المتضمنة ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 وتلك التي ليس لها تاريخ ثابت تعد في نظر القانون باطلة بطلان مطلق وهي من النظام العام، وبالتالي كيف يقر القانون بأنها باطلة من جهة ويؤكد من جهة أخرى على قابلية هذه العقارات التي لها هذا النوع من المحررات الثابتة التاريخ قابليتها للحجز؟.

لكن هناك من يرى أن نص المادة 766 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية المستحدث يعد موقفاً عملياً من المشرع واعترافاً ضمناً بجزء من العقارات غير المشهورة لأن إجازة الحجز عليها هو إقرار بصحة، التصرف والحجز لا يتم على أموال آلت إلى المدين بطريق غير مشروع (1).

¹بربرة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري منشورات بغدادية الطبعة الأولى 2009 ص 260

المبحث الثاني : إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة :المطلب الأول : إجراءات استصدار أمر الحجز و تبليغه :

بعد مباشرة الدائن مقدمات التنفيذ، المتمثلة في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و التكليف بالوفاء للمدين ، و مع مرور المهلة المحددة ب 15 يوم كمهلة للوفاء ، و امتناع المدين عن ذلك ، يمكن للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه بحسب ما توضحها المادة 721 ق.إ.م.إ.و ما عليها ، حيث يقوم بعدة أعمال قانونية مركبة ، أولها التنبيه بنزع الملكية العقارية ، هذه الأخيرة بدورها تضم عدة إجراءات من شأنها أن تحقق ذلك ، حيث أن أول إجراء منها يقبل عليه يتمثل في استصدار أمر الحجز ، لطلبه بمباشرة إجراء آخر يتمثل في تبليغ هذا الأمر المستصدر إلى الأشخاص المعنيين به قانوناً .

الفرع الأول : استصدار أمر الحجز :(1) إجراء طلب الحجز :

أول إجراء يقبل على اتخاذه الدائن للقيام بعملية الحجز العقاري هو استصدار أمر الحجز ، و هذا الأخير يلي مقدمات التنفيذ مباشرة ، حيث يقدم طلب الحجز إما من الدائن نفسه و إما من ممثله القانوني أو الاتفاقي : المحامي ، مدير الشركة أو أي شخص موكل بوكالة خاصة ، وذلك إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و/أو الحق العقاري المراد حجزه ، وهذا في حالة الحجز على عقار واحد ، أما في حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية موضوع الحجز ووجودها في دوائر اختصاص مختلفة ، فإن الدائن وفق الفقرة الثانية من المادة 724 ق.إ.م.إ. لا يقوم إلا باستصدار أمر حجز واحد فقط ويكون أجل صدور هذا الأمر هو ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب (1) ، وهذا بتقديم الطلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المراد حجزها.

1 أنظر المادة 724 قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/09

وما نشير له أن العقارات غير المشهورة تخضع لنفس الإجراءات التي تخضع لها العقارات المشهورة فيما يخص طريقة تقديم طلب الحجز والوثائق التي ترفق به، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ " تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقاً للمادتين 722، 723

في حين نجد أن إجراءات استصدار أمر الحجز تبقى نفسها حتى وإن اختلفت صفة صاحب العقار المحجوز، فقد يكون مالك العقار المراد حجزه و كما سبق بيانهم من قبل، المدين نفسه، كما قد يكون الحائز أي الذي انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني، أو أن يكون الكفيل العيني، أي الذي يقدم عقاره لضمان دين المدين، و م هما اختلفت صفة صاحب العقار المراد حجزه، فإن إجراءات استصدار أمر الحجز تبقى نفسها و لا يكون عنصر الاختلاف إلا في بعض بيانات عريضة طلب الحجز و الوثائق المرفقة بها فقط.

إن إجراءات استصدار أي أمر حجز على عقار أو حق عيني عقاري من اختصاص رئيس المحكمة، وهي نفسها إجراءات استصدار أي أمر على عريضة آخر، حيث يكون ذلك عن طريق إيداع الدائن على مستوى أمانة ضبط المحكمة لعريضة من نسختين متطابقتين، تكون في الشكل مكتوبة وموقعة ومؤرخة من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، أما في الموضوع فتكون مسببة ومعللة ومحتوية لمجموعة من البيانات منها العامة ومنها الخاصة.

و البيانات العامة هي تلك التي تم النص عليها في مضمون المادة 15 ق.إ.م.إ، أي التي تخص بيانات العريضة الافتتاحية.

أما البيانات الخاصة التي تشملها فهي كل البيانات اللازمة التي تبين توفر شروط الحجز (1)، فمنها ما تم النص عليه في المادة 722 ق.إ.م.إ على أساس أنها بيانات طلب الحجز، وهذا الأخير هو نفسه ما يكون ضمن العريضة التي يودعها الدائن في نسختين لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وبالتالي بياناته ترد في العريضة، هذه الأخيرة و الوثائق المرفقة بها هي التي سيوقع رئيس المحكمة من خلالها على أمر الحجز في نهاية المطاف، وهذا طبعاً بعد أن يقوم بالبحث في مدى توافر شروط الحجز، و مما يجب أن تشملها العريضة أيضاً من بيانات نجد ما تضمنته المادة 724 ق.إ.م.إ فقرة ثانية، و التي نصت على أنها بيانات يجب أن توجد في الأمر المستصدر، و لما

¹ شعبان نعيمة، رسالة ماجستير، محاولة في دراسة طرق التنفيذ من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقاً لقانون الإجراءات المدنية، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2001/2000، ص: 122.

كان أمر الحجز يوقع على نفس العريضة التي يودعها الدائن طالب الحجز أو ممثله القانوني ، فإنه يجب أن تحتوي العريضة للبيانات التي ألزم المشرع وجودها في أمر الحجز ، و إلا يترتب على ذلك إما رفض رئيس المحكمة لطلب الحجز ، و إما صدور الأمر على عريضة ناقصاً لأحد البيانات الثلاثة التي تم النص عليها في المادة 724 ق.إ.م.إ.م. فقرة 2 ، وهو ما يترتب عليه قابلية أمر الحجز للإبطال ، وفي كل الحالات يجب أن تشتمل العريضة على عرض موجز عن وقائع الطلب و الأسانيد المرفقة به ، التي تم النص عليها في المادة 723 ق.إ.م.إ.م. ثم تختتم بطلب محدد بدقة يلتزمه الحاجز من رئيس المحكمة ، هو طلب استصدار أمر الحجز .

بعد إيداع العريضة و المستندات المرفقة معها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة ، يقوم رئيس المحكمة بدراسة ملف الطلب ويصدر أمراً ، إما بالاستجابة وإما بالرفض ، و الاستجابة تكون بالصياغة القانونية المناسبة من رئيس المحكمة للأمر ، إما على نفس العريضة و إما على ورقة أخرى ترفق مع أصل العريضة ، والتوقيع على الأمر بنسختيه ، النسخة الأولى تبقى محفوظة مع أصول العقود القضائية المختلفة بأمانة الضبط ، و النسخة الثانية تسلم للمعني ، ويمكن لكل شخص ذا مصلحة أن يستخرج نسخة منها ، و رئيس المحكمة ملزم بتمكينه إياها ، و يكون أمر الحجز على العريضة قابلاً للتنفيذ مباشرة فور صدوره ، كما يسقط ولا يرتب أي أثر إذا لم ينفذ خلال ثلاثة أشهر من صدوره (1).

ووفقاً لنص المادة 722 ق.إ.م.إ.م. فإن طلب الحجز المبين ضمن نسختي العريضة ، الذي يقدمه الدائن أو ممثله إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية موضوع الحجز يتضمن ما يلي من بيانات:

أ - اسم ولقب الدائن : ولا يقصد هنا طالب الحجز ، بل يجب ذكر اسم ولقب الدائن ، كون طالب الحجز قد يكون ممثلاً للدائن .

- كما يتضمن الطلب بيان الموطن الحقيقي للدائن : و هذا من أجل تحدي هوية الدائن تحديداً نافي للجهالة .

- يضاف لذلك بيان الموطن المختار : يقوم الدائن باختيار موطن له بحيث يكون مقره على مستوى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المراد

¹ عبد الرحمان شرفي ، مذكرة تخرج بعنوان : رئيس المحكمة ، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 ، للفترة التكوينية 2006/2003 ، ص 43

حجزها ، وفي اعتقادنا كان على المشرع هنا توضيح أنه يقصد دائرة اختصاص محكمة استصدار أمر الحجز التي بدورها يقع فيها أحد العقارات موضوع الحجز ، ويرجع سبب ذلك هذا البيان في اعتقادنا إلى محاولة تمكين كل من له مصلحة من إجراءات الحجز الاتصال بالدائن الحاجز في هذا الموطن و بسهولة ، و هذا إلى جانب الاتصال به في موطنه الحقيقي.

ب - اسم ولقب المدين و موطنه : هذا البيان يمكن من معرفة الشخص الذي يمثل صفة المدين ، وهذا الأخير يعتبر المنفذ ضده عند قيام الدائن بإجراء استصدار أمر الحجز ، حتى وإن كانت ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المراد حجزه تعود إلى الحائز أو الكفيل العيني ، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 902 قانون مدني على ذلك بـ " : يمكن للدائن بعد التتبيه على المدين بالوفاء ، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون و يطلب بيعه في الآجال والأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية " ، و هذا الأخير تم إلغائه كما سبق القول وحل محله قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08 / 09 .

ج - وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه : حيث يكون على الدائن ذكر كل ما يفيد في تعيين العقار المراد حجزه في طلب الحجز ، فيبينه بيانا نافيا للجهالة لا يثير أي لبس أو غموض ، وهذا كله من أجل أن يتم تحديد ما سيتم نزع ملكيته ، على اعتبار يكمن في أن الحجز قد ينتهي ببيع المال المحجوز ، و البيع يستوجب تحديد الشيء المبوع(1)، و بهذا يبين الدائن نوع الملكية : فردية ، مشاعة أو مشتركة ، كما يبين طبيعة العقار : أرض فلاحية فيها أشجار وثمار، أرض عمرانية مبنية أو غير مبنية ، و تبيان حدود العقار و موقعه ، بالإضافة إلى مساحته وحتى مشتملاته من حقوق ، كحق الارتفاق ، عقارات بالتخصيص ، وكافة التحسينات التي تعود على المالك بالمنفعة .و إذا ذكر في محضر الحجز أن العقار هو أرض فقط ، فإن الحجز لا يمتد إلى العقار المبنى عليها(2)، وهذا رغم نص المادة 685 فقرة قانون مدني ، بأن ملكية العقار تعني ملكية ما فوقها ، كما يقوم الدائن كذلك بذكر كل البيانات التي تكون ثابتة في مستخرج سند ملكية العقار .

¹¹ عيسى زرقاط ، رسالة ماجستير ، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، السنة الجامعية 2002/2003 ، ص 14/13 .

¹ علي أبو عطية هيكيل ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2008 ، ص 261 .

سواء بذكر ما هو ثابت في السند المشهر حالة

ح - العقارات المشهورة ، أو بذكر ما هو ثابت في المقرر الإداري أو السند العرفي حالة العقارات غير المشهورة .

و من أجل تسهيل عملية البحث عن أموال المدين و تحديدها و كذا وصفها و تعيينها ، أجاز المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 722 ق.إ.م.إ للدائن استصدار أمر على عريضة ، يرخص بمقتضاه للمحضر القضائي دخول العقار المراد حجزه، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن بنص القانون (1) ، سواء في حالة القبول أو حالة الرفض.

ما نشير في الأخير أن المشرع لم ينص على جزاء تخلف أحد البيانات السالف ذكرها في عريضة طلب الحجز ، ومادام كذلك نطبق قاعدة لا بطلان إلا بنص " المادة 60 ق.إ.م.إ " ، و في نفس الوقت نتبين إن كان غياب أحد هذه البيانات مؤثراً أم لا على الإجراءات ، فإن كان كذلك كانت سلطة قبوله من عدم ذلك بيد رئيس المحكمة.

(2) مرفقات طلب الحجز :

إن تقديم عريضة طلب الحجز في نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية موضوع الحجز من أجل استصدار أمر الحجز لا يكفي ، و إنما يجب إرفاق هذه الأخيرة بمجموعة من الوثائق و الوثائق التي يجب إرفاقها مع عريضة طلب الحجز على عقار أو حق عيني عقاري غير مشهورة ، حسب نص الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ تكون كالتالي:

أ - نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين : و يعني المشرع هنا كذلك ، إرفاق نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية.

¹ عبد الحميد المنشاوي ، التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعدلات ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، طبعة 1993 ، ص 623 .

ب محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها: لما كانت التأمينات العينية لا تثبت على العقار إلا بالشهر، فإننا في حالة العقارات غير المشهورة لا نكون بصدد وجود كفيل عيني أو حائز (1)، أي غياب صفة الدائن الممتاز ووجود حالة الدائن العادي فقط، وهذا الأخير يخضع للقاعدة التي تقضي بأن الحجز على العقارات لا يمكن أن يكون إلا في حالة عدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها.

ج - مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه: بما أننا بصدد التنفيذ على عقار غير مشهر، فإن الوثيقة التي اعتبرها المشرع بمثابة سند ملكية لهذا المال، تكمن إما في مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، خارجاً بذلك عن القواعد العامة المعمول بها والتي تجعل من السندات الرسمية المشهورة الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية. بعد تبيان الوثائق التي ترفق مع عريضة طلب حجز عقار و/أو حق عيني عقاري غير مشهر، نلاحظ أن المشرع لم ينص على وثيقة مهمة ضمن هذه المرفقات، ألا وهي محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء، ورغم ذلك فإن طالب الحجز ملزم بضمها ضمن الملف، و هذا على أساس نص الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ التي تحيلنا في مضمونها على تطبيق قواعد العقارات المشهورة، وهذه الأخيرة تشترط ذلك المحضر ضمن المرفقات.

و من جهة أخرى لم ينص المشرع كذلك على الجزاء المترتب على عدم إرفاق إحدى هذه الوثائق ضمن الملف المطلوب، مما يجعلنا نلجأ إلى تطبيق القواعد الخاصة بالعقارات المشهورة، على أساس الإحالة التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ. (2)

في الأخير نقول أن كل الوثائق التي أوجب المشرع إرفاقها مع عريضة طلب الحجز، ما هي إلا سندات تلعب دور إثبات مدى احترام الدائن لإجراءات التنفيذ، سواءً تعلق الأمر بحالة العقارات المشهورة أو حالة العقارات غير المشهورة.

¹ في حين يمكن لحائز العقار حيازة مادية تكويني رهن عقاري لفائدة هيئات القرض، وهذا حسب نص المادة 44 من القانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

¹ إن عدم إشارة المشرع إلى وثيقة مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز، وكذا وثيقة الشهادة العقارية ضمن المرفقات يرجع إلى اعتبار منه يكمن في أن هذه الوثائق لا يمكن أن يترتب وجودها في حالة العقارات غير المشهورة.

بعد قيام الدائن أو ممثله القانوني بعملية إيداع عريضة طلب الحجز والمرفقات اللازمة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً ، يقوم رئيس هذه الأخيرة بدراسة الملف المودع فيتأكد من وجود أو عدم وجود كل البيانات اللازمة في العريضة ، وكذا من صحتها أو عدم صحتها من خلال المرفقات ، ليفصل بعد ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الإيداع وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 734 ق.إ.م.إ إما برفض الطلب في حالة عدم اكتمال الملف ، كنقص إحدى الوثائق الواجبة الإرفاق ، وإما بقبول الطلب و ذلك بالتأشير والتوقيع على ما ورد في العريضة المودعة أمامه في نسختين ، و هذا حالة الملف الكامل أو المستكمل بالتجديد ، و في هذه الصدد نشير إلى أنه في حالة استصدار الدائن أمر على عريضة من أجل حجز عقار واحد ، فإن المحكمة المختصة بذلك هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار وحدها دون سواها ، أما في حالة الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة فإن الحالة تستدعي استصدار أمر حجز واحد فقط ، لكن عن إحدى المحاكم التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المراد حجزها ، حيث يقدم الدائن طلبه أمامه (1).

و بهذا كله يكون الدائن قد قام بمباشرة إجراء استصدار أمر الحجز ، ولكن السؤال الذي يثار بذلك هو : ما أهم البيانات التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز عند صدوره ؟

إجابة هذا السؤال وردت في أحكام الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ حيث يتضمن أمر الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المشهورة أو غير المشهورة ، و الصادر عن رئيس المحكمة مجموعة البيانات التالية وجوباً :

أ. نوع السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز : و أنواع السندات التنفيذية تم حصرها في مضمون المادة 600 ق.إ.م.إ و عددها 13 سندا يضاف لها السندات التي يعطيها القانون تلك الصفة، لذا قد يكون نوع السند التنفيذي حكماً أو أمراً أو عقداً توثيقياً، المهم ذكر نوع السند الذي تم بموجبه الحجز .

¹ التفصيل الذي سردناه فيما يخص أجل إصدار رئيس المحكمة لأمر الحجز و ما يخص حالة الحجز بأمر واحد فقط على عدة أعيان عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة يتعلق بحالة العقارات المشهورة فقط دون العقارات غير المشهورة التي لم ينص المشرع عليها فيها ، ولم نلنا بخصوصها على تطبيق قواعد العقارات المشهورة .

كما يضاف إلى ذكر نوع السند ، ذكر كل من تاريخ صدوره و الجهة التي أصدرته ، محكمة أو مجلس قضاء أو موثق، و كذا ذكر مبلغ الدين المطلوب الوفاء به (1) ، ليقوم رئيس المحكمة بعدها من التحقق من مدى صحة هذه المعلومات من خلال الوثائق المرفقة مع عريضة طلب الحجز .

ب . تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء : حيث يقوم رئيس المحكمة بالتحقق من ذكر هذا البيان في الأمر ، وكذا التحقق من مدى صحته ، وذلك من خلال الوثيقة التي سلمت له في ملف طلب الحجز ، و التي تتمثل في محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء ، وترجع غاية التأكد من ذكر كلا التاريخين إلى معرفة مدى مراعاة الدائن للإجراءات المطلوبة منه ، حيث يجب أن يتم التبليغ الرسمي للسند التنفيذي من الناحية القانونية قبل أو في نفس اليوم الذي يتم فيه تكليف المدين بالوفاء ، كما يمكن تاريخ التكليف بالوفاء من معرفة مدى احترام الدائن لمهلة الوفاء "15 يوم" .

ج . تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً : يستنتج رئيس المحكمة هذه المعلومات من خلال الوثائق المرفقة بعريضة طلب الحجز التي تفيد ذلك .

إذا خلا أمر الحجز على العقارات المشهورة و/أو غير المشهورة من إحدى البيانات السابقة الذكر فإنه يكون قابل للإبطال(2) ، و هذا رغم صدوره عن جهة قضائية ، و ذلك على أساس أن هذه البيانات حررت على العريضة من قبل الدائن ، أما رئيس المحكمة فقد قام بإيقاع أمر الحجز على ما ورد في مضمونها فقط ، ويكون البطلان مقرر في هذه الحالة لمصلحة المحجوز عليه و كل من له مصلحة في ذلك ، كالشخص الذي له تأمين عيني على العقار المراد حجزه ، كما نشير أنه يكون من حق المحافظ العقاري الامتناع عن قيده على هذا الشكل .

¹ أحمد أبو الوفا قانون المرافعات المدنية والتجارية طبعة 15، منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر 1999 .

¹ و قد أكدت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرارها رقم 149600 المؤرخ بتاريخ 10/12/1997 و المنشور بالمجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1997 ، ص64 و ما يليها ، أن عدم اشتغال محضر الحجز العقاري لكل البيانات التي تنص عليها الفقرة الثانية من المادة 379 ق.إ.م.إ. يؤدي إلى إبطاله .

الفرع الثاني : تبليغ أمر الحجز:

إن العقار و/أو الحق العيني العقاري المراد حجزه قد يكون ملك للمدين و قد يكون ملك للحائز أو الكفيل العيني ، كما يمكن أن يكون من ضمن الحقوق المشهورة أو الحقوق غير المشهورة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ ، في حين آخر كنا قد بينا أيضاً الشروط الواجب توافرها في الحاجز والمال المحجوز ، بالإضافة إلى سرد أهم الإجراءات المتخذة من قبل الدائن من أجل الحصول على أمر الحجز ، كالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي و التكليف بالوفاء و الحيازة على محضر عدم كفاية أو وجود المنقولات بالنسبة للدائن العادي ، و مستخرج التأمين العيني بالنسبة للدائن الممتاز ، بالإضافة إلى القيام بإجراء تقديم ملف طلب الحجز ، و غيرها من الإجراءات التي لا تستقل إحداها عن الأخرى ، وتكمل بعضها البعض.

ومما يلاحظ في حالة عدم إنذار المدين والغير حائز العقار وتتويجه بأن له أجل شهر لسداد الدين فإن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب عن تخلف الإنذار مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان ، فهناك من رتب على تخلفه البطلان وهناك من يرى عكس ذلك. (1)

إذا كانت الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ قد إحالتنا على تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز على العقارات المشهورة فيما يخص قيام الدائن بإجراء استصدار أمر حجز عقار غير مشهر ، فإن الأمر يختلف بخصوص إجراء التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، حيث تحيلنا المادة 767 ق.إ.م.إ فيما يخص كيفية تطبيق الإجراء السابق الذكر على تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز التنفيذي على المنقول ! ، و ذلك بنصها " يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين و إلى حائز العقار إن وجد طبقاً لنص المادة 688 وما يليها من هذا القانون. "

1تواتي الصديق ، محاضرات في طرق التنفيذ، أقيمت على للطلب القضاة ، الدفعة 18 ، 2009/2008 صفحة 20

وفقاً لهذا النص نقول أن الدائن و بعد استصداره لأمر الحجز يقوم بمباشرة إجراء آخر يتمثل في تبليغ الأمر المستصدر إلى المدين والحائز إن وجد ، وذلك بإتباع الخطوات الموضحة في مضمون المادة 688 ق.إ.م.إ و ما يليها ، ولعل أهمها يكمن في نص المادة 690 ق.إ.م.إ ، الذي يوجب على الدائن القيام بتبليغ و قيد أمر الحجز خلال شهرين من تاريخ صدوره و إلا اعتبر الأمر لاغياً ، في حين لما نتكلم عن إجراءات تبليغ هذا الأمر إلى المحجوز عليه نجد أن هذه الإجراءات تختلف وفق ثلاث حالات هي :

(1) حالة المحجوز عليه لديه موطن معروف :

في هذه الحالة يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه" المدين أو الحائز إن وجد "و في ذلك تختلف صفة الشخص الذي يتلقى التبليغ على حسب اختلاف طبيعة الشخص المحجوز عليه و المراد بتبليغه ، فإذا كان هذا الأخير شخصاً طبيعياً فإن المحضر يقوم إما بتبليغه شخصياً بأمر الحجز أو عن طريق تبليغ أحد أفراد عائلته بشرط أن يكون هذا الفرد بالغ و مقيم معه ، أما في حالة المحجوز عليه شخص معنوي فإن المحضر القضائي يقوم بتبليغه أمر الحجز على العقار عن طريق تبليغ ممثله القانوني أو الاتفاقي .

و في جميع الأحوال سواءً كان المحجوز عليه شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، فإنه يجب على المحضر القضائي تسليم نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز مرفقة بنسخة من أمر الحجز ، و ذلك في أجل ثلاثة أيام من تاريخ لم يوضحه المشرع ، أما إذا رفض المبلغ له الاستلام فإن المحضر القضائي ينوه بذلك في المحضر .

(2) حالة المحجوز عليه غائب أو ليس له موطن معروف :

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 688 ق.إ.م.إ على أن إجراءات تبليغ أمر الحجز في هاتين الحالتين تكون وفقاً لأحكام المادة 412 ق.إ.م.إ حيث يحزر المحضر القضائي محضراً يبين فيها الإجراءات التي قام بها ، والتي تخص حالة غياب المحجوز عليه عن موطنه أو أن الموطن غير معروف إطلاقاً ، ثم يقوم بالتبليغ الرسمي للمحجوز عليه(1) .

¹ بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، منشورات البغدادي ، باش جراح الجزائر ، طبعة أولى 2008 ، ص

و بنسخة من أمر الحجز و نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز بحيث يشير فيه إلى حالة غياب المحجوز عليه أو عدم معرفة موطنه ، ويكون ذلك عن طريق تعليق نسخة من هذا المحضر في لوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحكمة و تلك الموجودة أيضا بمقر البلدية التي كان للمحجوز عليه بها آخر موطن ، وتباشر نفس الإجراءات في حالة رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي لاستلام محضر التبليغ ، علاوة على ذلك يرسل التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام إلى آخر موطن له ، حيث يثبت الإرسال المضمن والتعليق بختم إدارة البريد ، أو تأشيرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموظف المؤهل بذلك أو تأشيرة رئيس أمناء الضبط حسب الحالة. أما إذا كانت قيمة الالتزام تتجاوز خمسمائة ألف دينار ، ينشر مضمون عقد التبليغ الرسمي في جريدة يومية وطنية وجوباً ، بإذن رئيس المحكمة التي يقع فيها مكان التبليغ ، وذلك على نفقة طالبه. وفي جميع الأحوال السابقة الذكر يسري أجل التبليغ الرسمي من تاريخ آخر إجراء حصل وفق هذه الطرق ، و يعتبر التبليغ الرسمي فيها بمثابة التبليغ الشخصي.

(3) حالة المحجوز عليه مقيم في الخارج :

نصت المادة 689 ق.إ.م.إ على أن إجراءات تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه في هذه الحالة تكون بقيام المحضر القضائي بتبليغ المحجوز عليه في موطنه بالخارج بأمر الحجز ، حيث يمكنه من تسلم محضر تبليغ أمر الحجز مرفقاً مع نسخة من أمر الحجز ، و ذلك عن طريق إتباع الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه المحجوز عليه⁽¹⁾.

المطلب الثاني : وضع اليد على العقار المراد حجزه و آثار ذلك :

من خلال المطلب السابق رأينا أن الدائن عند تنفيذه على عقار أو حق عيني عقاري معين يتخذ عدة إجراءات تكون كلها وإن صح القول عن طريق الاستعانة بمحضر قضائي ، حيث يقوم هذا الأخير ، و بعد استصدار أمر الحجز ببعض الأعمال القانونية فرض المشرع عليه القيام بها ، من شأن كل منها تحقيق غاية معينة أو حماية مصلحة شخص ما ، كالقيام بتبليغ أمر الحجز وذلك بتسليم نسخة منه ونسخة من محضر تبليغه إلى كل من المدين ، حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجدا ، وكذا إلى كل شخص من الغير له تأمين عيني على العقار موضوع الحجز ، مع إخطار إدارة

¹ بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص180/181 .

الضرائب بذلك الأمر أيضا ، و هذا بإتباع مجموعة من القواعد تكون مختلفة حسب اختلاف وضعية العقار من ناحية الخضوع لعملية الشهر أو عدمها.

بالإضافة إلى القيام بتبليغ أمر الحجز ، رأينا أن المحضر يقوم بعمل قانوني آخر يتمثل في تبليغ محضر الإنذار بدفع مبلغ الدين ، هذا للمدين ، و تبليغ محضر الإنذار بدفع مبلغ الدين أو إخلاء العقار و الإبيع العقار جبرا إلى كل من حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد.

و إذا كانت إجراءات التنفيذ قد بدأت بعد القيام باستصدار أمر الحجز و تبليغه والقيام بإنذار المدين(1)، إلا أن العقار وبالرغم من هذا لا يعتبر قد حجز طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ذلك أن حجز العقار عمل قانوني مركب ، فبالإضافة إلى ما سبق مباشرته من إجراءات يتم الإقبال على القيام بإجراء آخر ، يعتبر من أهم إجراءات التنفيذ الجبري ، يتمثل في قيد أمر الحجز(2) ، و هذا الأخير يترتب على القيام به مجموعة من الآثار ، لذا سنقوم في الآتي بدراسة إجراء قيد أمر الحجز ، الآثار المترتبة عن القيام بهذا الإجراء .

الفرع الأول : قيد أمر الحجز :

وفقا لنص المادة 725 ق.إ.م.إ فإن طريقة مباشرة إجراء أمر الحجز على عقار غير مشهر تختلف عن مباشرة إجراء أمر الحجز على عقار مشهر ، و يرجع سبب ذلك إلى أن القيد في حالة العقارات المشهورة يباشر على مستوى المحافظة العقارية ، وبالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و الذي يقضي بأنه لا يمكن / التنفيذ رقم 76 القيام بتسجيل أي إجراء في المحافظة العقارية ، حالة عدم وجود شهر مسبق للعقد أو القرار و لما كان العقار المراد حجزه في هذه الحالة غير مشهورة بالمحافظة ، فإنه من المستحيل أن يتم قيد أمر الحجز عليه بمستواها ، و لذا نص المشرع على أن إيداع أمر الحجز المستصدر يتم في هذه الحالة على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه من قبل الدائن ، وهذا ليتم قيده في سجل خاص بذلك. لذا نقول أن استحداث المشرع الجزائري لإجراء الحجز على العقارات غير المشهورة ، يرجع كسبب في نصه على فتح سجل

¹ كما يتم إنذار كل معني " الحائز أو الكفيل العيني " و لكن بعد قيد أمر الحجز.

¹ عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، ص 95 .

على مستوى كل المحاكم ، حيث يتم فيه قيد أوامر الحجز على العقارات غير المشهورة ، كما يتم فيها أيضاً قيد أسماء الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حائزة لقوة الشيء المقضي به على عقار المحجوز عليه ، وهذا ليصبحوا طرفاً في إجراءات الحجز ، وهذه هي حالة تعدد الدائنين التي تعني تعدد الحجز ، و هي الحالة التي سبق الإشارة لها فيما يخص العقارات المشهورة.

كما أن أمر الحجز يجب قيده خلال المهلة المحددة قانوناً ، وهذه الأخيرة ليست يوم واحد بعد التبليغ الرسمي للمدين بالأمر ، وخلال ثلاثة أشهر من صدوره ، كما هو مقرر في حالة العقارات المشهورة، وإنما المهلة تختلف ، حيث يجب قيد أمر الحجز في هذه الحالة " حالة العقار المراد حجزه عقار غير مشهر " خلال مدة شهران من يوم صدوره و ذلك استناداً لنص المادة 690 ق.إ.م.إ. ، حيث رتب المشرع على عدم القيام بهذا الإجراء خلال هذه المهلة جزاء يتمثل في إلغاء أمر الحجز المستصدر بقوة القانون ، وهذا لا يعني عدم إمكانية تجديده بعد هذا الأجل ، كما لا يعني بطلان الإجراءات السابقة لعملية استصدار الأمر.

إذا كان المشرع قد ألزم المحافظ العقاري في حالة قيامه بعملية قيد أمر الحجز على عقار أو حق عيني عقاري مشهر على تسليم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز شهادة عقارية تتضمن جميع القيود المثقلة للعقار و/أو الحق العيني العقاري ، و كذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم ، فإن الأمر ليس كذلك في حالة الحجز على العقارات غير المشهورة، وهذا على اعتبار أنه لا يمكن ترتيب الحقوق السالف ذكرها عليها ، وهذا ما يعني أن أمين ضبط المحكمة يقوم بتسليم الحاجز شهادة تقوم مقام الشهادة العقارية ، تتضمن أسماء جميع الدائنين الحاجزين و فقط.

من جانب آخر نجد أن المشرع لم ينص على الحالة التي يكون فيها للمدين عدة عقارات غير مشهورة ، وفي دوائر اختصاص محاكم مختلفة ، كما لم يحلنا على تطبيق القواعد الخاصة بالعقارات المشهورة، و التي وردت في مضمون المادة 724 ق.إ.م.إ. ، إلا أنه وفي اعتقادنا أن العقار غير المشهر لا يمكن قيد أمر الحجز عليه إلا في دائرة اختصاص المحكمة التي يتبعها ، وهذا من أجل تجنب حالة قيد الدائنين لحجوزهم على مستوى محاكم مختلفة ، وهو ما يولد مباشرة عدة إجراءات مستقلة عن بعضها البعض ، بخصوص عقار واحد ، إلا أن الأمر لما يكون أمام نفس المحكمة يعطي حق المضي في الإجراءات للدائن الأسبق في القيد فقط (1) .

¹ وهذا ما يعني أن الحالة تقتضي استصدار عدة أوامر حجز في حالة تعدد العقارات غير المشهورة وتتبع دوائر اختصاص محاكم مختلفة.

الفرع الثاني: آثار قيد أمر الحجز:

إذا كانت إجراءات قيد أمر الحجز تختلف حسب اختلاف وضعية العقار من حيث خضوعه لعملية الشهر ، فإن الآثار التي تترتب عن هذا الإجراء هذه آثار قانونية واحدة لا تختلف حتى ولو اختلفت وضعية العقارات المراد حجزها من مشهورة إلى غير مشهورة ، حيث أشار نص المادة 769 ق.إ.م.إ على أن الآثار القانونية التي تترتب على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر هي الآثار المنصوص عليها في المواد 732 733 731 ق.إ.م.إ أي القواعد التي تحكم العقارات المشهورة ، إلا أن ما نلاحظه أن الأثر المنصوص عليه في المادة 735 ق.إ.م.إ المتمثل في عدم نفاذ التصرفات ، لم يتم الإشارة إليه من طرف المشرع ، وذلك راجع إلى أن هذا الأثر يترتب على العقار غير المشهر حتى ولو لم يتم قيد أمر الحجز كون طبيعة العقار تفرض ترتيبه ، فكما نعلم أن نفاذ التصرفات لا يكون إلا بالشهر فقط ، و هذا ما يعني استحالة نفاذها في حالة العقارات غير المشهورة ، فما الداعي إذن من النص على ترتيب هذا الأثر ، ما دام أنه مترتب وموجود من بادئ الأمر.

إذا كانت الآثار القانونية لقيد أمر الحجز لا تختلف إذا ما اختلفت وضعية العقار من حيث عملية الشهر ، فإننا نجد الأمر كذلك أيضا إذا ما اختلفت صفة مالك العقار من مدين أو حائز أو كفيل عيني ، فوفقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ نجد أن آثار قيد أمر الحجز على عقار المدين هي نفسها الآثار التي تترتب على عملية حجز عقار الحائز أو الكفيل العيني.

إلا أن الاختلاف يكمن في أن الآثار المنصوص عليها في المواد 732 733 731 ق.إ.م.إ تترتب في حق المدين بمجرد قيد أمر الحجز ، في حين لا تترتب في حق الحائز أو الكفيل العيني إلا بعد القيام بإجراء إنذارهما بالدفع (1) ، و هو ما يستتف من نص الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ ، في حين الأثر المنصوص عليه في المادة 735 ق.إ.م.إ يترتب في حق كل من المدين ، الحائز والكفيل العيني بمجرد قيد أمر الحجز في حالة العقارات المشهورة ، ومترتب من بادئ الأمر في حالة العقارات غير المشهورة ، و مما سبق يمكن القول أن عملية القيام بقيد أمر الحجز لا يترتب عليها إخراج العقار موضوع الحجز من ملك صاحبه ، أي أن المحجوز عليه يمكنه التصرف في

¹ نشي هنا أن التشريع المصري يأمر في طيات نصوصه مباشرة الإجراءات بقيد إجراء إنذار الحائز أو الكفيل العيني على مستوى المحافظة العقارية ، وهو الأمر الذي كان يطرح تساؤلات عن وجوب ذلك القيد في ظل قانون الإجراءات المدنية ، إلا أنه من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية اتضح جليا أن إجراء إنذار كل من الحائز أو الكفيل العيني في حالة وجود أحدهما لا يتم قيده على مستوى المحافظة العقارية ، إذ يكفي قيد أمر الحجز الذي بدوره يفيد الغير عن وضعية العقار المحجوز.

العقار محل الحجز بجميع أنواع التصرفات " خاصة لما يكون محل الحجز عقار مشهر "سواءً الناقله منها للحقوق العينية الأصلية ، كحق الملكية وحق الانتفاع الارتفاق أو التي ترتب حقوقاً عينية تبعية كالرهن وحق التخصيص وحق الامتياز .

غير أننا نشير إلى أن التصرفات التي يباشرها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز رغم صحتها لا تكون نافذة في حق الأشخاص الذين تعلق حقهم بضمان العقار(1) و هم الدائن الحاجز والدائن الممتاز و الشخص الراسي عليه المزاد ، وهذه هي الغاية المرجوة من الحجز ، كون القيد من سلطة التصرف يعتبر أهم أثر يترتب على حجز العقار ، لأنه يمس بعنصر هام من عناصر الملكية ، ألا و هو سلطة التصرف ، و هي أقوى عناصرها ، وشرع هذا الأثر حماية لكل من له مصلحة مرتبطة بالعقار المحجوز(2) ، بحيث أن كل تصرفات المحجوز عليه تكون صحيحة وقانونية و لكن غير نافذة في حق أي طرف من أطراف الحجز ، خاصة الشخص الراسي عليه المزاد ، وهو ما يفهم من نص المادة 735 ق.إ.م.إ.م.فقرة أولى.

ويبقى نفاذ تصرفات المحجوز عليه معلق بحالة زوال الحجز ، والتي لا تكون إلا عن طريق سداد الديون والمصاريف المترتبة عن الإجراءات ، وذلك بإيداع المحجوز عليه مبلغا كافيا للوفاء بها بأمانة ضبط المحكمة ، أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزادة (3) ، وفقا لما ورد في مضمون كل من المواد الآتية 640-641-736 :ق.إ.م.إ.م.

و ما نشير إليه أيضا أن الأثر المترتب على قيد أمر الحجز لا يقتصر على التصرفات التي تكون صادرة من المحجوز عليه ، بل يمتد ليشمل كل الحقوق العينية التي يمكن أن تترتب على العقار و لو لم يكن لإرادة المحجوز عليه فيها دخل ، إذن الأمر يتعلق بعدم نفاذ أي تصرف يقع على العقار بعد القيام بقيد أمر الحجز ، مثال ذلك : الحقوق العينية التي تنقرر بموجب حكم أو أمر من القضاء ، كحق .التخصيص الذي يصدر بحكم قضائي لصالح الدائنين(4) إلا أنه إذا كانت القاعدة العامة تقضي بعدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار ، بعد قيد أمر الحجز حسب ما سبق بيانه ، فإن الاستثناء على القاعدة هو ما ورد في مضمون الفقرة الأخيرة من المادة 735 ق.إ.م.إ.م.

¹ محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية ، طبعة 2001 ، ص 132 .

² محمدي سليمان ، الرهن الرسمي ، جامعة الجائر ، كلية الحقوق ، 2001/2002 ، ص 12-13 .

³ عبد العزيز إبراهيم بدوي ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر الحديث ، طبعة الثانية ، 1980 ، ص 206 .

⁴ عبد الباسط جميعي ، و ، د أمال الفرائزي ، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، ص 165 .

الذي يقضي بأن لبائع العقار المحجوز عليه ، ومقرض ثمنه و الشريك المقاسم الحق في قيد حق الامتياز على العقار المحجوز ، ولكن بوجوب مراعاة الآجال المنصوص عليها في القانون المدني.

كما نشير في الأخير أن أثر عدم نفاذ التصرفات وكما سبق ذكره لم يتم النص عليه بخصوص العقارات غير المشهورة ، على أساس أن التعامل في ملك هذه العقارات غير ممكن من الناحية القانونية ، حيث أن أثر عدم نفاذ التصرفات قائم دون حاجة للنص على ترتيبه ، فيستوي قيد أمر الحجز وعدم قيده في ترتيب هذا الأثر ، كما أنه يترتب في حق كل من المدين أو الحائز بمجرد قيد أمر الحجز في حالة العقارات المشهورة و لا يحتاج الأمر إلى توجيه أي إنذار بالدفع ، على عكس ما سنراه لاحقاً بالنسبة للأثار القانونية الأخرى.

الفصل الثاني: التنفيذ على العقارات غير المشهورة وفق لأحكام قانون 09/08:

مما لا شك فيه أن التنفيذ على العقارات لا بد أن يأتي بعد توقيع الحجز وتتبع خطوات معينة في ذلك ولدراسة هذا الفصل رأينا أن نبدأ في المبحث الأول بالإجراءات التمهيدية للتنفيذ، وخصصنا المبحث الثاني للآثار المترتبة على التنفيذ على العقارات غير المشهورة.

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية للتنفيذ على العقار المحجوز غير مشهر :

إذا كانت مجموعة الإجراءات السابقة التي اتخذها الحاجز من تقديم طلبات و مباشرة إجراءات و استصدار و قيد الأمر ، وغيره من ذلك أدى في الأخير إلى ترتيب مجموعة من الآثار القانونية ، والتي لعل أهمها غلُ اليد من التصرف في العقار المحجوز ، فإن هذه الحالة يجب أن لا تستمر إلى غاية ما لا نهاية ، كونها لا تخدم مصلحة أي طرف ، لا الدائنين و لا المحجوز عليه ، لذا كان من اللازم إنهاؤها و على الوجه المقبول ، ومن أجل ذلك نجد أن المشرع الجزائري نص على مجموعة أخرى من الإجراءات يقبل عليها الحاجز في حالة عدم وفاء المعني أو المحجوز عليه خلال المهلة الممنوحة له ، بحيث من شأنها أن تحفظ لأطراف الحجز حقوقهم وتسمح من مباشرة عملية بيع العقار بالمزاد العلني ، وهذا كونها تتمحور حول نقطة واحدة ألا و هي إعداد العقار من جميع النواحي لبيعه ، وبذلك نجد أن هناك جزء كبير من هذه الإجراءات يدور فحواها حول طريقة إعداد قائمة شروط البيع ، وبما ان موضوع دراستنا يتمحور حول بيع عقار محجوز غير مشهر ، فإنه وبالنظر إلى المواد القانونية التي عالجها المشرع الجزائري بما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القواعد العامة التي تحكم العقار المشهر هي ذاتها القواعد التي تحكم حجز و بيع العقار غير المشهر ، عدا في وجود بعض الاختلافات والتي سوف نطرحها من خلال مبحثين ، وذلك من خلال الدراسة القانونية والميدانية إمام الجهات القضائية .

1محمد طلعت دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994 ص 468

المطلب الأول : قائمة شروط البيع وكيفية الاعتراض عليها

لعله ومن خلال ما جاء به المشرع الجزائري سيما المادة : 737 فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري جاء بقواعد عامة تحكم بيع العقار على اختلاف صيغه " العقار المشهر ، العقار غير المشهر ، بيع مناب القاصر ، بيع مناب المحجور عليه " ومن خلال ذلك يتضح أن المادة المنوه عنها أعلاه لم تحدد على سبيل الحصر قائمة الشروط وإنما أعطت القائمة الجوهرية الواجب توافرها ، وللمحضر القضائي زيادة على ما ذكر في المادة 737 إضافة شروط جديدة تتناسب وطبيعة العقار المراد بيعه بما لا يخالف النظام والقواعد العامة

الفرع الأول : إعداد قائمة شروط البيع :

وبخصوص موضوع دراستنا المنصب حول العقار غير المشهر نجد المادة 770 ق.إ.م.إ. تنص على أن إجراء تحرير قائمة شروط البيع في حالة عقار غير مشهر يخضع للقواعد التي تحكم العقارات المشهورة ، والتي يباشرها المحضر القضائي وفق الإجراءات التي نص عليها المشرع ، وقائمة شروط البيع عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه (1)

أولاً: تحرير قائمة شروط البيع:

لذا نجد أن المحضر القضائي و من أجل إعداد قائمة شروط بيع العقار المحجوز يقبل على اتخاذ مجموعة من الإجراءات ، فيقوم بتحرير قائمة شروط البيع ثم يباشر عملية إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وذلك بعد وضع ملف القضية أمام رئيس الجهة القضائية بغرض معالجة الإشكالات التي يمكن أن تثار أثناء وبعد عملية البيع ، ليتم بعد ذلك تبليغ هذه القائمة إلى مجموعة من الأشخاص هم أطراف في عملية الحجز ، أوجب القانون تبليغهم بها ، وهذا ليقدموا اعتراضاتهم التي تكون بشأنها ، خلال مواعيد مضبوطة قانونا و تبعا لهذا نقوم بدراسة هذا الفرع على النحو التالي :

¹ حماني رابح ، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تعريف قائمة شروط البيع والبيانات الواجب ذكرها :

تعرف قائمة شروط البيع على أنها ورقة من أوراق المحضرين تتضمن مجموعة من البيانات ، منها ما يؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المحجوز المراد بيعه و منها ما يتعلق ببيان أهم الإجراءات والوثائق التي بني عليها الحجز ، فتفيد رئيس المحكمة و أطراف الحجز في التحقق من مدى صحة الإجراءات ، ومن بين بياناتها نجد أيضا ما يتعلق بالشروط التي يقوم عليها بيع العقار في المزاد العلني ، وكذا بيان الحقوق العالقة والمقيدة على العقار و أصحابها .

كما أن عملية إعداد قائمة شروط البيع تتم بواسطة المحضر القضائي لا غير ، فيتعين على هذا الأخير تحريرها خلال الأجل المحدد وباللغة العربية و التوقيع عليها ، وكذا دمغها بختم الدولة الخاص به و إلا كانت باطلة على حسب ما أشارت له المادة 14 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي . إلا أن هذه القائمة لا تصبح نهائية ليتم البيع على أساسها ، إلا بعد الفصل بحكم قضائي في الاعتراضات المحتملة التي يمكن أن يبديها أطراف الحجز¹ ، وفي مضمون المادة 737 ق.إ.م.إ قام المشرع الجزائري بالنص على أهم البيانات التي يجب أن تحتويها قائمة شروط البيع:

- 1 - اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم: هذا البيان يحدد أطراف عملية الحجز .
- 2 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين : حيث يتم ذكر نوع السند التنفيذي و أطرافه من مدين ودائن أو راهن و مرتهن بالإضافة إلى ذكر تاريخه. كما يتم ذكر أيضا مبلغ الدين ضمن البيانات ، و هذا الأخير يتمثل في أصل الدين للدائنين المقيدين و الدائنين العاديين أطراف عملية الحجز.
- 3 - أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: هذه البيانات تفيد كل من رئيس المحكمة و أطراف الحجز في أن الحاجز باشر و بطريقة صحيحة الإجراءات التي رسمها له المشرع.

¹ راشدي مراد و مباركية عبد الله ، مداخلة بعنوان الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني ، سطيف في 2009/11/26 .

4 - تعيين العقار و أجزاء العقارات : حيث يجب تشخيص العقار المعروض للبيع على أساس أن المباع يجب تحديده تعيينه في أي عقد بيع.

5 - تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر : قد يكون شاغل العقار المدين أو الكفيل العيني أو الحائز ، وكل منهم لا يدفع أجرة سكنه للعقار أما إذا كان شخص آخر مستأجر مثلا ، فإنه يدفع الأجرة إلا إذا عين الشخص حارسا للعقار حالة ما كان شاغرا مثلا ، وهذا البيان يفيد في وجود و عدم وجود إيرادات تحصل عن شاغله في شكل أجرة ، والتي يجب توزيع قيمتها مع ثمن العقار عند بيعه.

6 - شروط البيع والتمن الأساسي و المصاريف:

أ . شروط البيع : يقصد بها الشروط التي تقترح وترد في البيوع القضائية حيث تبلغ هذه الأخيرة لأطراف الحجز لإبداء ملاحظتهم عليها .

ب . التمن الأساسي : يعتبر كشرط من شروط البيع ، لكن رغم ذلك نجد أن المشرع قام بذكره صراحة و على وجه الخصوص ، و هذا نظرا لما له من أهمية خاصة و ما يترتب على تحديده من آثار حيث تبدأ المزايدة منه ، وتخضع العقارات غير المشهورة لأحكام العقارات المشهورة في تحدي هذا التمن (1)، استنادا لنص الفقرة الثانية من المادة 770 ق.إ.م.إ ، التي أحالتنا على تطبيق مضمون المادة 739 ق.إ.م.إ ، بحيث ومن أجل تقويم العقار بالتمن العادل الذي يحقق مصلحة كل من الحاجز والمحجوز عليه ، وذلك بعدم عرض بيعه بتمن مرتفع يؤدي إلى عدم الإقبال على شرائه ، أو عرضه بتمن بخس يسبب ضرر للمحجوز

1 الغوثي بن ملحة ، الحجز العقاري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول سنة 2004

عليه بالدرجة الأولى والدائنين اللذين لا يستوفون حقوقهم بالدرجة الثانية ، لذا نص المشرع على كيفية تحدي هذا الثمن.

فوفقا لمضمون نص المادة 739 ق.إ.م.إ يتم تحديد الثمن الأساسي من طرف خبير عقاري ، معين من طرف رئيس المحكمة بناءً على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، حيث يقوم هذا الأخير بإيداع مبلغ يغطي أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة ، ثم يقوم باستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة يتضمن تعيين الخبير العقاري الذي يحدد الثمن الأساسي للعقار المحجوز عليه جملة واحدة أو على أجزاء.

ج . المصاريف : يمثل هذا البيان كل النفقات و التكاليف التي تترتب بسبب مباشرة إجراءات الحجز من أولها لآخرها ، و رئيس المحكمة هو من يقوم . بتحديدته¹ .

7- جواز وعدم جواز تجزئة العقار :

أ - تجزئة العقار : نص المشرع على جواز تجزئة العقار في حالة ما اقتضت المصلحة ذلك ، كزيادة حاصل بيع العقار عما بيع صفقة واحدة ، أو سهولة وسرعة عملية البيع بالإقبال الكبير للمزايدين بسبب التجزئة ، وغير ذلك ، غير أنه في هذه الحالة يجب تحديد الثمن الأساسي لكل جزء و توضيح الترتيب الذي سيجري بيعه به إذا ما اقتضى الأمر ذلك ، وهذا من أجل منع مواصلة البيع لباقي الأجزاء ، إذا كان ثمن الأجزاء المبيعة كاف للوفاء بالدين²

ب - عدم جواز تجزئة العقار : مراعاة من المشرع للمصلحة العامة قام بمنع تجزئة محل الحجز إذا كان وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية.³

8 - بيان المحكمة التي سيتم البيع أمامها : من الأفضل أن تكون المحكمة التي تم إيداع قائمة شروط البيع على مستواها ، وهذا حتى تباشر كل الإجراءات أمام محكمة واحدة ، و هذا البيان يقوم رئيس المحكمة بتحديدته كما سنرى.

¹ عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعديلات، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، طبعة 1993، ص 647 .

² أحمد أبو الوفا ، مرجع سابق ، ص 685،686 .

³ بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 240 .

9 - بيان تاريخ وساعة انعقاد كل من جلسة الاعتراضات وجلسة البيع : و يتم تحديدهما من طرف رئيس المحكمة ، و هذا بعد إيداع المحضر القضائي لمحضر إيداع قائمة شروط البيع على مستوى الأمانة ، كما يؤشر رئيس المحكمة على هذا المحضر. و تذكر البيانات السابقة وجوباً ، بحيث يترتب على عدم ذكر أي منها قابلية القائمة للإبطال ، أي ترتب البطلان النسبي لها ، الذي يكون بناءً على طلب كل ذي مصلحة قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل ، بحيث إذا لم يقدم طلب إبطال القائمة في هذا الأجل ، فإن حق التمسك به يسقط⁽¹⁾ ، أما إذا ألغيت القائمة بسبب خلوها من أحد هذه البيانات فإن المحضر القضائي هو من يتحمل نفقات إعادة تجديدها و لا تدخل بذلك في مصاريف الإجراءات.

ثانياً: ميعاد تحرير القائمة :

سبق أن رأينا أن إجراء تبليغ أمر الحجز للمدين يليه عملية إنذاره بدفع مبلغ الدين ، ويترتب عليه وجوب إيداع أمر الحجز للقيد في أمانة ضبط المحكمة ، في حالة العقار غير المشهر ، غير أنه فضلاً عن الدور الذي يلعبه تاريخ تبليغ أمر الحجز في ميعاد قيد أمر الحجز نجد أنه يلعب دور آخر في تحديد المهلة التي يليها إجراء تحرير قائمة شروط البيع ، حيث نص المشرع في المادة 737 ق.إ.م.إ على أن عدم الوفاء بمبلغ الدين من قبل المحجوز عليه و أي معني خلال ثلاثين يوم التي تلي إجراء تبليغ أمر الحجز إلى المدين يعطي الحق للمحضر القضائي في مباشرة إجراء تحرير قائمة شروط البيع.

¹ مباركية عبد الله ، راشدي مراد ، المرجع السابق

أما بخصوص احترام هذا الميعاد ، نشير إلى أنه ولما كان المحضر القضائي الشخص الوحيد الذي أناط له المشرع مهمة تحرير قائمة شروط البيع ، فإن قيامه بهذا الإجراء و أي إجراء آخر لا يكون إلا بناءً على طلب الحاجز ، على أساس أن المحضر القضائي لا يتمتع بأي حق إجرائي ، و أن هذا الحق ملك للخصوم فقط ، والمحضر يمارس واجباته الوظيفية لا غير ، وذلك باتخاذ أعمال إجرائية ضرب لها المشرع ميعادا تنظيميا للربط بينها وبين الإجراءات الأخرى ، وبهذا يتضح لنا أن حالة عدم احترام ميعاد تحرير قائمة شروط البيع ، يكون إما بسبب المحضر و ذلك في حالة ما أخل بمهامه الوظيفية كعدم مباشرة الإجراءات اللازمة أو يكون بسبب من الحاجز ، وذلك في حالة عدم سيره فيها¹.

وفي هذا نشير أيضا أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم احترام ميعاد إيداع قائمة شروط البيع ، كالقيام بالإجراء قبل موعده مثلا أو بعده بفترة طويلة ، وعلى عكس من ذلك نجد المشرع الفرنسي و المصري قد رتب على . تجاوز الأجل القانوني جزاء يتمثل في سقوط القيد و اعتباره كأن لم يكن².

ثالثا: إيداع قائمة شروط البيع :

استنادا لنص المادة 770 ق.إ.م.إ فإن إجراءات إيداع قائمة شروط البيع في حالة الحجز على عقار غير مشهر لا تختلف عن ما هو مقرر في حالة الحجز على عقار مشهر ، حيث و بمجرد قيام المحضر القضائي بإجراء تحرير القائمة ، يقبل على مباشرة إيداعها و ذلك على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى العقارات موضوع الحجز ، و من الأفضل أن تكون المحكمة التي جرت أمامها الإجراءات السابقة ، وفي كل الأحوال يتم تسجيل إجراء إيداع القائمة من طرف أمين الضبط في سجل خاص يسمى " سجل إيداع الوثائق " ، ثم القيام بتحرير محضر بشأن هذا الإيداع.

غير أنه يتعين على المنفذ مباشر الإجراءات قبل قيامه بإيداع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة المختصة القيام بدفع الرسوم المقررة بموجب قانون المالية لسنة 2001

¹ نبيل إسماعيل عمر ، أصول التنفيذ الجبري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى 2004 ، ص 415 .

² أحمد أبو الوفا ، مرجع سابق ، ص 6 .

رقم 06/2000 المؤرخ في 13/12/2000 حيث تنص المادة 18 منه على وجوب دفع الرسوم المقررة على إيداع قائمة شروط البيع والمقدرة بـ 1500 دينار (1)، في حين آخر و من مضمون المادة 737 ق.إ.م.إ. نستخلص أن المهلة المقررة لتحديد قائمة شروط البيع مقررة أيضا للقيام بإجراء إيداعها ، وبالتالي يمكن مباشرة إجراء الإيداع بمجرد تحرير القائمة ، وبإيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع ، يقوم رئيس المحكمة المختص بتحديد تاريخ وساعة انعقاد كل من جلسة الاعتراضات و جلسة البيع بالمزاد العلني في محضر الإيداع مع التأشير منه على هذا الأخير .

و ما يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يضع أية مهلة تحدد على أساسها كل من الجلستين السابقتين الذكر ، عكس المشرع المصري الذي نص في المادة 419 قانون مرافعات على أن جلسة الاعتراضات تحل بعد انقضاء ثلاثين يوم من تاريخ الإخطار " التبليغ " بإيداع قائمة شروط البيع ، في حين أن جلسة البيع بالمزاد تكون بعد ثلاثين يوم على الأقل و 60 يوم على الأكثر من تاريخ جلسة الاعتراضات¹

بالرغم من عدم تحديد المشرع الجزائري لمهلة جلسة الاعتراضات وجلسة البيع بالمزاد العلني ، إلا أن تاريخ كلا الجلستين يجب أن يراعي عدة إجراءات تم النص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، و يكون تحديدها على النحو التالي :

تحديد جلسة الاعتراضات : من خلال نصوص قانون إ.م.إ. يتضح لنا أن الإجراءات يجب أن يسبقها فسحة زمنية تخصص لتقديم الاعتراضات من طرف الأشخاص المبلغين بإيداع القائمة ، حيث تنص المادة 742 ق.إ.م.إ. على أن تقديم الاعتراضات يكون قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل.

ومن جانب آخر نجد أن هذه الفسحة الزمنية تسبقها مهلة خمسة عشرة يوم (15) مخصصة للتبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 748 ق.إ.م.إ. ، وهذه الأخيرة بدورها تليها فسحة زمنية أخرى لا تقل عن ثمانية أيام مخصصة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع وفق مضمون المادة 748 ق.إ.م.إ.

¹ أحمد أبو الوفا ، مرجع سابق ، ص 7 .

- تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني : إن جلسة البيع بالمزاد العلني يجب أن تلي إجراء الإعلان عن البيع بالمزاد ب 20 عشرين يوماً على الأقل و 30 ثلاثين يوماً على الأكثر وفقاً لنص المادة 749 ق.إ.م.إ. ، ومن جانب آخر ووفقاً لنص الفقرة الثالثة و الرابعة من المادة 742 ق.إ.م.إ نجد أن إجراء الإعلان عن البيع بالمزاد يجب أن يلي المهلة التي يفصل خلالها رئيس المحكمة في الاعتراضات ألا وهي ثمانية أيام التي تلي جلسة الاعتراضات ، ذلك أن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني يتضمن قائمة شروط البيع ، وهذه الأخيرة لا تصدر إلا بعد الفصل في الاعتراضات.

حيث يبقى تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني المحدد من رئيس المحكمة عند إيداع قائمة شروط البيع احتمالي ، لأنه يتوقف على عدم تقديم اعتراضات يتم الموافقة على مناقشتها من رئيس المحكمة ، كأن يأمر هذا الأخير بتجديد قائمة شروط البيع لخلوها من بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه مثلاً ، وفي هذه الحالة يسقط تاريخ جلسة البيع المحدد مسبقاً¹

بعد لئى هذا نقول أنه على رئيس المحكمة و عند تحديده لكل من جلسة الاعتراضات و جلسة البيع بالمزاد العلني الأخذ بعين الاعتبار المواعيد السابقة الذكر.

رابعاً: مرفقات قائمة شروط البيع :

أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحضر القضائي عند إيداعه لقائمة شروط البيع إرفاق هذه الأخيرة بمجموعة من الوثائق، من شأنها أن تثبت وتؤكد لذوي الشأن صحة ما سبق مباشرته من إجراءات ، كما من شأنها أن تسمح أيضاً من تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار .

ومنه واستناداً لنص المادة 770 ق.إ.م.إ فإن مرفقات قائمة شروط بيع عقار غير مشهر تتمثل في الوثائق المحددة في المادة 766 ق.إ.م.إ و هي كالتالي:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- نسخة من أمر الحجز زائد نسخة من محضر التبليغ الرسمي لهذا الأمر لكل معني يتم إرفاق هذه الوثيقة مع قائمة شروط البيع بالرغم من عدم الإشارة إليها في مضمون المادة 766 ق.إ.م.إ و ذلك قياساً على حالة العقارات المشهورة و باعتبار أن الأمر يتطلب ذلك.

¹ العربي الشحط عبد القادر ، نبيل صقر، طرق التنفيذ، بدون طبعة دار الهدى عين مليلة ، الجزائر، 2008، ص161 .

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري الذي يفيد ملكية المحجوز عليه للعقار موضوع الحجز.

لم يدرج المشرع الجزائري كل من الشهادة العقارية ، ومستخرج جدول الضريبة ضمن المرفقات كما هو عليه الحال بالنسبة للعقارات المشهورة ، وذلك على أساس أن هذه الوثائق لا يمكن استخراجها إلا في حالة الحجز على عقار مشهر ، كما أن محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها لا يرفق مع الملف رغم وروده في مضمون المادة 766 ق.إ.م.إ ، وهذا بسبب إرفاقه في ملف التنفيذ من قبل عند استصدار أمر الحجز.

خامسا: تبليغ إيداع قائمة شروط البيع :

بعد تحرير قائمة شروط البيع و إيداعها مع المرفقات اللازمة في أمانة ضبط المحكمة المختصة ، يستوجب الأمر على المحضر القضائي مباشرة إجراء آخر الغرض منه تبليغ كل من يهمه الأمر بإيداع القائمة و البيانات الواردة فيها ، وهذا لكي يبدي ما لديه من ملاحظات و اعتراضات في الجلسة المحددة و قد سلك المشرع الجزائري مسلكين للإعلام بإيداع القائمة ، يتم إتباعهما بغض النظر عن خضوع العقار لعملية الشهر ، تبليغ خاص يوجهه لبعض الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ .(1)

¹ عادل بوضياف ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ،كليك للنشر، الجزائر، 2012، ص 169.168

و ذلك عن طريق محضر تبليغ يحرره المحضر القضائي ، وإعلان عام يوجه إلى كل شخص يرغب في الإطلاع على قائمة شروط البيع ، ويتم هذا عن طريق النشر في الصحف و التعليق في لوحة إعلانات المحكمة المختصة. و ما نشير له من خلال ما سبق بيانه أن المشرع و على عكس قانون الإجراءات المدنية قام بالنص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب توجيه التبليغ بإيداع قائمة شروط البيع إلى كل من الكفيل العيني أو حائز العقار إن وجدا ، المالكين على الشيوع ، بائع العقار ، مقرض ثمنه ، الشريك المقاسم المقايض بالعقار إن وجد ، غير أننا نجد أنه لم ينص على الجزاء المترتب على إغفال تبليغ أحد هؤلاء الأشخاص و من ثم لا يترتب البطلان وفقا لنص المادة 60ق.إ.م.إ وفي اعتقادنا أن ما يترتب على ذلك يتمثل في عدم جواز الاحتجاج بالإجراءات على هذا الشخص ، أي على من لم يتم تبليغه ، غير أنه في حالة عدم تبليغ كل الأشخاص الواجب تبليغهم فإن الجزاء المترتب هو بطلان الإجراءات التالية لإجراء الإيداع .

أما لما نتكلم عن المهلة المحددة لتوجيه التبليغات الخاصة بإيداع القائمة نلاحظ أن المشرع قد حدد ميعادا ناقصا يجب أن يتم خلاله و قبل انقضائه تبليغ كل الأشخاص المعنيين(1) ، هذا الميعاد هو خمسة عشرة(15) يوما تسري من تاريخ إيداع القائمة ، فيبدأ من اليوم الذي يلي إجراء الإيداع و ينقضي بانقضاء آخر يوم من المهلة ، كما أنه يمتد بسبب العطلة الرسمية ، إلا أن مهلة المسافة لا تضاف إلى و بالتالي لم يتفطن المشرع عند وضع ، الميعاد المخصص للقيام بتبليغات الإيداع هذا الميعاد إلى أن المكلف بالحضور في الجلسة قد يكون مقيم في الخارج بحيث لا يكفيه للحضور الميعاد المحدد فيها ، فضلا عن عدم كفايته كفسحة زمنية لتبليغ بعض ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع . و ما نشير له أيضا أن عملية تبليغ قائمة شروط البيع تتم بموجب ورقة من أوراق المحضرين

1 عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012 ، ص 297، 298 .

تتضمن مجموعة من البيانات العامة نلخصها في اسم ولقب المحضر القضائي و عنوانه ، ختمه و توقيع ، تاريخ التبليغ ، اسم ولقب و عنوان وموطن المبلغ له توقيع أو بصمته ، كما أن هذه الورقة تتضمن أيضاً مجموعة من البيانات الخاصة ورد ذكرها في المادة 741 ق.إ.م.إ.أ و هي :

1-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوز عليها.

3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني في حالة تقديم اعتراضات على القائمة.

5 - إنذار من يوجه إليه التبليغ بأن يطلع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر أو في أمانة ضبط المحكمة ، ليبيدي ما لديه من ملاحظات أو أوجه بطلان بطريق الاعتراض على القائمة ، قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل و الإسقط حقهم في ذلك .(1)

- كما نلاحظ من خلال الدراسة الميدانية لإعداد قائمة شروط البيع أن المحضر القضائي يلتجأ إلى طلب مساعدة فنية متمثلة في طلب تعيين خبير عقاري يقدمه إلى رئيس المحكمة وذلك بقصد تعيين العقار تعييناً دقيقاً وتحديد السعر الأساسي الذي على أساسه سوف يتم بيع العقار وكذا السعر التقريبي في السوق ، وعندما يتم إصدار أمر بتعيين خبير عقاري لمعاينة العقار يتم تبليغ أطراف القضية بموعد خروج الخبير لإبداء رأيهم بما في ذلك الحاجز والمحجوز عليه ولكل من له مصلحة ، وفيما بعد يتم الخروج إلى العقار غير المشهر موضوع البيع بحضور جميع الأطراف ويتم أخذ جميع المقاسات ودراسة جميع الجوانب كون العقار غير المشهر له خصوصية لا يطرحها العقار المشهر وهي المتمثلة في عدم وجود بطاقة عقارية مشهورة لدى المحافظ العقاري تحدده بدقة.

سادسا: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع.

لم يكتف المشرع الجزائري بتبليغ الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ ، بل استلزم بجانب ذلك قيام المحضر القضائي بإعلام كافة الناس عن هذا الإيداع ، و ذلك عن طريق وسيلة أخرى تتمثل في الإعلان العام بالنشر والتعليق لمستخرج قائمة شروط البيع خلال ثمانية أيام التي تلي آخر تبليغ من التبليغات المشار لها في المادة 740 ق.إ.م.إ حيث يحصل النشر في صحيفة يومية وطنية ، أما التعليق فيكون في اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ ، ويثبت هذا الإعلان بإيداع نسخة من محضر النشر والتعليق وذلك بقصد الاتصال بأكبر شريحة من الجمهور من خلال النشر في ساحة البلدية مركز البريد لوحة الإعلانات لكل من المحكمة ، البلدية ، مركز البريد ، الضرائب ، المحافظة العقارية ، وحتى العقار غير المشهر محل البيع .

الفرع الثاني : الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد قيام الدائن مباشر الإجراءات بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة و تبليغ الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق.إ.م.إ و إعلان كافة الناس عن هذا الإيداع تدخل إجراءات التنفيذ مرحلة أخرى من شأنها أن تمكن كل ذي مصلحة من إبداء ما لديه من ملاحظات على ما سبق مباشرته ، وذلك عن طريق إتباع طريق يسمى بالاعتراض ، تعود غاية المشرع من تقريره إلى محاولة ضمان عرض العقار بأحسن الشروط خالي من كل المنازعات و كذا قصد حماية مصالح ذو الشأن و إلى السرعة في معالجة كل ما يبديه المعنيون أمام محكمة التنفيذ . و الحؤول دون ذهاب المعترض إلى محكمة الأساس لتقديم اعتراضاته

و يعرف الاعتراض على أنه طريق للتمسك بتعديل قائمة شروط البيع أو ببطان إجراءات التنفيذ أو بطلبات تتعلق بوقف التنفيذ .(1)

1 نيل إسماعيل عمر ، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية ، 1996 ، ص 399

ويعتبر خصومة ذات طبيعة خاصة تقع في ميعاد معين و في شكل خاص من شأنها أن توقف إجراءات البيع حيث يتم الفصل فيها بحكم نهائي ، و هي ليست مقصورة على الأشخاص المشار إليهم في مضمون المادة 740 ق.إ.م.إ و إنما هي من شأن كل ذي مصلحة في التنفيذ على العقار، غير أنها ليست لشخص لا صلة له بالعقار ولا بمالكه، و لدراسة كافة الملاحظات و الاعتراضات و كذا الطلبات التي تشكل منازعات تعطل سير عملية التنفيذ ولكنه ضرب لنا مثلا لأهم ما يثار بهذا الطريق ما أسماه بالملاحظات. (1)

إذا كان الدائن مباشر الإجراءات هو الذي يضع قائمة شروط البيع ، فإنه يخضع بهذا لرقابة لاحقة من ذوي المصلحة ، تتجسد في مجموعة من الملاحظات والاعتراضات يلاحظ بعدم حصرها و تحديدها من طرف المشرع في المادة 742 ق.إ.م.إ و في المواد التي تليها و هذا نظرا لكثرتها و اختلافها من عملية تنفيذ لأخرى ، و بهذا نشير أن أهم الاعتراضات المقدمة يدور فحواها إما حول أوجه بطلان الإجراءات السابق مباشرتها وإما حول تعديل قائمة شروط البيع بما يتناسب ومصلحة المحجوز عليه ولكل من له الملحة في ذلك .

إجراءات الاعتراض

بالنظر إلى المادة 770 والتي أحالت المحضر القضائي تحرير قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 والمتعلقة ببيع العقار المشهر

و وفقا لنص المادة 742 ق.إ.م.إ فإن مختلف الطلبات التي يتقدم بها المعارض على بيع العقار غير المشهر في شكل عريضة مؤرخة وموقعة منه أو من طرف محامي أو وكيله ، وتكون مسببة بحيث يتم تبيان وجه الاعتراض و مبرراته ، وهذا لتودع على مستوى أمانة الضبط موجهة إلى رئيس المحكمة التي تم إيداع قائمة شروط البيع بها من قبل المحضر القضائي و بهذا يتم تسجيلها مباشرة في سجل مخصص لذلك ، ووفق الترتيب الذي وردت به بالنسبة لباقي الاعتراضات ، إلا أن كل هذه الإجراءات لا تأتي إلا بعد قيام المعارض بدفع الرسوم المقررة قانونا.

1محمد طلعت دويدار ، مرجع سابق ، ص 491

و في ظل مراعاة و عدم إغفال الأحكام التي خصها المشرع بطريق الاعتراض ، يلتزم المعارض بتقديم مختلف الطلبات في عريضة على مستوى أمانة ضبط المحكمة ، قبل انعقاد جلسة الاعتراضات نتيجة تبليغه بإيداع قائمة شروط البيع، كأن يطلب تحديد ثمن آخر إذا كانت طريقة تحديده لم يراعى فيها ما يقتضيه القانون.

وفقاً لنص المادة 742 ق.إ.م.إ فإن حق الاعتراض يكون للأشخاص المشار إليهم في مضمون المادة 740 ق.إ.م.إ أو لورثتهم في حالة الوفاة(1) أي لمن أوجب القانون تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع ، فإن تم هذا التبليغ بالفعل وجب عليهم إبداء أوجه الاعتراض في الميعاد المحدد و إلا سقط حقهم في التمسك بهذا الطريق ، أما إذا لم يحصل ذلك التبليغ فإن هذا الحق يظل قائماً ولكن بطريقة أخرى غير طريق الاعتراض ، كالدعوى الأصلية مثلاً .

في حين آخر يتعين على المحكمة الفصل في الاعتراضات التي أبدت في حدود ما تضمنته العريضة ، فلا يجوز لها إضافة أسباب جديدة لها ما لم يكن ذلك متعلق بالنظام العام ، ومحكمة الاعتراض تعتبر مختصة بنظر النزاع ، و لو كان الاعتراض يستند إلى أوجه بطلان موضوعية ، وذلك لتجنب تعرض الحقوق لحالة عدم الاستقرار.

و بهذا نقول أن الاعتراض الذي يقدم بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى العادية ، غير مجدي و لا يوقف عملية التنفيذ ، كما أنه لا يمنع من سقوط الحق في إبداء الاعتراضات

المطلب الثاني: إعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني :

بعد الانتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار غير المشهر تحت يد القضاء ، تأتي مرحلة إعدادة للبيع بالمزاد العلني، وسوف نوضح خلال هذا المطلب إجراءات هذه المرحلة والمسائل المتفرعة عنها.

1 فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة، بدون طبعة، دار النهضة العربية ، مصر، 1971، ص437

الفرع الأول: التمهيد لبيع العقار

ذكرنا أنه بمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المكلف بالتبليغ بإنذار المحجوز عليه بأنه في حالة عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي سيباع العقار غير المشهر في المزاد العلني جبراً عليه، وهذا ما أكدته المادتين 725 و 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فإذا لم يتم المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل شهر ثلاثين يوم يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وتبليغها لكل الأطراف، لكن قبل ذلك يجب تحديد الثمن الأساسي لإدراجه في قائمة شروط البيع تمهيداً للبيع بالمزاد العلني.

تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ :

أقرت المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني ، بأن يقوم رئيس المحكمة بتقدير أتعاب ومصاريف إجراءات التنفيذ خاصة تلك المتعلقة بالتبليغات والنشر والتعليق التي قام بها المحضر القضائي وأتعاب الخبير القضائي الذي حدد الثمن الأساسي ، وتكون بتقدير عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان دفع هذه المصاريف مسبقاً ، ويصدر في هذا الشأن أمر على عريضة بتحديد هذه المصاريف، ويعلن عنها في الجلسة وينوه عليها في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقاً.

جلسة البيع بالمزاد العلني :

يراد بالمزايدة، العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن (1) ، وتجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية المعين لهذا الغرض من طرف رئيس محكمة الاختصاص ، الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين لذلك.

1 الغوثي بن ملحة ، مرجع سابق ص123

وذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص. (1)

بعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز و مدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ومدى توفر النصاب من المزايدين ثم يؤمر بافتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والتمن الأساسي وقيمة المصاريف ومبلغ التدرج في المزايدة(3) والذي لا يجب أن يقل عن عشرة آلاف (10000) د.ج بين كل عرض ، ولرئيس المحكمة اقتراح مبلغ آخر يبدأ به المزايدة على أن يتجاوز المبلغ المنصوص عليه قانونا .

- وما يلاحظ أنه يمكن تأجيل البيع بالمزاد العلني لأحد الأسباب التالية:

1. بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايدين وضعف العروض، ويعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

2. إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.و يجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما من تاريخ التأجيل وهذا ما أكدته المواد 753 و 754 و 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.يترتب على التأجيل إعادة النشر و التعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين 749- 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. (2)

1 عبد السلام نيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة الرغبة ، الجزائر 2009، ص380

2 تواتي الصديق،محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)،أقيت على الطلبة القضاة، الدفعة18، 2008-2009

وإذا كانت جلسة البيع لعدة عقارات تقع في نفس دائرة اختصاص المحكمة أو في دوائر محاكم مختلفة يشرع في بيع العقارات حسب تتابع تواريخ قيد الحجز بسجل أمانة ضبط المحكمة أولاً بأول، وإذا كان بيع عقار واحد أو أكثر يكفي ثمنه لسداد أصل الدين ومصاريف التنفيذ، يأمر القاضي رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة ويأمر برفع الحجز عنها بقوة القانون، وهذا حسب نص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار سواء بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة، كما يشترط في الشخص المتقدم للشراء أن يكون أهلاً للالتزام وفقاً للقواعد العامة التي تحكم البيع الرضائي، وأن لا يكون من الممنوعين من التقدم للمزايدة بنص القانون بحكم وضعه أو مهنته الموكلة إليه في عملية المزايدة، ولا شبهة في جواز دخول الدائن الذي يباشر الإجراءات أو أي دائن آخر ممن اعتبر طرفاً فيها في المزايدة لشراء العقار، أما المدين فرغم عدم وجود نص يمنعه من دخول المزايدة إلا أنه لا يمكنه أن يدخل المزايدة بصفتين، بصفته بائعاً ومشترياً في آن واحد، زيادة على أنه يستطيع أن يتفادى التنفيذ على العقار ونزع ملكيته بدفع قيمة الدين الذي يجري التنفيذ اقتضاء له.

وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان العرض اللاحق باطلاً، ولا يتم البيع إلا برسو المزداد طبقاً للمادة 69 من القانون المدني، ويرسو المزداد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاييد، ولم يتقدم بعده أحد. (1)

وقد أكدت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن العقار محل المزايدة يكون من نصيب من تقدم بأعلى عرض ويسمى "برسو المزداد" بعد نداء القاضي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية من يزيد، من يزيد، من يزيد، يفصل بين كل نداء دقيقة واحد. (2)، ويجب على الراسي عليه المزداد أن يدفع في الحال خمس 5/1 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة.

1 عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفيز، دار الفكر العربي الطبعة 2، 1980، ص 226

2 لقد كانت المادة 391 من قانون الإجراءات المدنية الملغى في فقرة 2 تنص على أنه يرسو المزداد عقب إنطفاء ثلاث شموع

توقد تبعا مدة كل منها دقيقة واحدة على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاييد.

وعليه أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.
وقد نص القانون على جلسات المزايدة الأولى، والجديدة، والمالية في نص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بسبب التأجيل.(1)

الجلسة الأولى : تعقد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني، وقد تؤجل لجلسة لاحقة لأحد الأسباب التالية :

- قلة عدد المزايدين عن ثلاثة (03) أشخاص.

- كون العرض أقل من الثمن الأساسي المحدد.

-عدم التقدم بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة.

الجلسة الجديدة : تعقد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايدين حتى ولو كان أقل من ثلاثة، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي، وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف يؤجل الرئيس البيع لجلسة مالية 10 من الثمن الأساسي، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية التي سبق ذكرها وفقا / مع إنقاص العشر 10/1 لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الجلسة المالية: خلال هذه الجلسة يباع العقار غير المشهر حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأول وبأي ثمن كان ، ولكن ما يلاحظ من الناحية العملية أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بيع العقار بأي ثمن لما فيه من ضرر للمحجوز عليه، أو وجود توافق بين المزايدين لأجل بيع العقار بأبخس الأثمان في حال اتفاق الحضور ضمنا على بيع العقار لأحد المزايدين مما يتسبب في ضرر واضح للمحجوز عليه، ومنه فإن السلطة التقديرية لقاضي البيوع العقارية تبقى قائمة في وجود مصلحة من عدمه في بيع العقار أو تأجيل الجلسة إلى موعد لاحق، وهذا ما يعاب على المشرع الجزائري الذي بنى بيع عقار محجوز غير مشهر على فكر البيع بأي ثمن .

1 أنظر: المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، رقم 09/08

الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

بعد الإجراءات التمهيدية لبيع العقار تأتي في الأخير مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والتي تمر بالإجراءات التالية:

النشر والإعلان عن جلسة البيع:

نقد أحالتنا المادة 770 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الشأن إلى المادة 750 من نفس القانون وهي الإجراءات التي تم التطرق إليها فيما سبق، فيفترض أن رئيس المحكمة قد أشر على قائمة شروط البيع وحدد فيها مكان وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني فيتم بعد ذلك نشر وإعلان ذلك لإطلاع المهتمين بالبيع والمشاركة فيه. ويتم ذلك عن طريق النشر والتعليق كي يعلم الجميع بالإجراءات التي تتبع عند البيع بالمزايدة وكذلك مواصفات العقار المعروض للبيع ومشمولاته. (1)

ويمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق من طرف الدائنين الحاجزين والمتدخلين والمدين المحجوز عليه إن وجد وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 751 والتي أحالتنا إليها المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي تم التطرق إليه بالتفصيل فيما سبق. ولقد أحالتنا في تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى المادة 752 من نفس القانون .

جلسة البيع بالمزاد العلني وإعادة البيع:

تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهورة وفقاً لأحكام المواد من 753 إلى 759. وهذا ما أحالتنا إليه المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . ومن خلال هذه الإحالة يتبين أن المشرع بخصوص جلسة البيع بالمزاد العلني لعقار غير مشهورة .

1 عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 379

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التنفيذ على العقارات غير المشهورة.

هناك حالتين أولهما تملك العقار والثانية تطهير العقار وسوف ندرسهما في المطلبين التاليين.

المطلب الأول: تملك العقار محل البيع بالمزاد العلني

إن حكم رسو المزاد يعتبر سند ملكية يستند إليه المشتري بمقتضى المزاد العلني والذي انتقلت إليه الملكية بعد عملية البيع ، ولذلك فإن حكم رسو المزاد يتمتع بحجية قانونية فالمرجع الجزائري ومن خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد تناول حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عنه. وبدورنا سنتناول حكم رسو المزاد في الفرع الأول وفي الفرع الثاني نتطرق إلى الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: حكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد ليس حكماً فاصلاً في خصومة قضائية، وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع، وإثبات إيقاعه، وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، لذلك جعل المشرع الفرنسي الطعن فيه بواسطة التظلم منه بدعوى أصلية ، لا بطريق من طرق الطعن في الأحكام (1) .

ولكن يعد في مضمونه حكماً قضائياً حتى ولو أنه لا يحسم نزاعاً ولا يفصل في خصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسببه، لأنه ومن حيث الشكل يعتبر حكماً لأنه يصدر بدعوى الأحكام .

أولاً: صدور حكم رسو

بصدور حكم رسو المزاد يتابع إجراءات التنفيذ ، لتنتقل بذلك ملكية الشيء المبيع من المحجوز عليه إلى الواسي عليه المزاد ، ولكن ليس إلا بعد القويم بإجراء شهر الحكم على مستوى المحافظة العقارية ، على اعتبار أن محل البيع يهتل حقاً عيني عقاري .
وتيم شهر حكم رسو المزاد حتى تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري الذي تم اعتماد عطائه ، استناداً إلى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ بتاريخ 12/11/1975 .

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسريين السجل العقاري ، وكذا إلى المراسيم التطبيقي له ، أهمها المرسوم رقم 76/63 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .

1 محمد حسنين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مكتبة الفلاح بيروت، الطبعة 2، 1986 ص137.

والمرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسييس السجل العقاري حيث أنه وفي الأمر السابق الذكر تناولت و عرفت المادة الثالثة السجل العقاري ، على أنه يضبط الوضع القانوني للعقارات ، ويبيّن الحقوق العينية العقاري الواردة عليها ، بحيث يمثّل المرآة العاكسة لكل عقار والتغيبات التي تطرأ عليها مهما كان نوعها وأنه بعملية الشهر يتم ضبط الملاك العقاري وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية ، وذلك بمتابعة وتسجيل أي تغيب يطرأ عليها " الحقوق العينية العقاري " بالسجل العقاري ، لذا وحتى تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد ، كان من اللازم شهر الحكم الخاص بعملية التنفيذ على مستوى المحافظة العقاري التابع لها والشهر عموماً يتمثل في عملية تسجيل و/أو قبي العقود الرسميّة الناقلّة أو المصرحة أو المنشئة للحقوق العقاري لدى المحافظة العقاري ، سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثوقين أو محضرين أو قضاة ، وما دام حكم رسو المزاد كذلك ، فإن عملية تسجيله واجبة قانوناً.

ومن جانب آخر نشي أن عملية الشهر يترتب عليها ، اكتساب المحررات قوة إثبات قطعية ، حيث لا يمكن أن تكون محل احتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وذلك وفقاً للإجراءات المقررة ، و نفس الوضع يأخذ حكم رسو المزاد ، إذ لا أثر له سواء بالنسبة لأطرافه أو بالنسبة للغيب إلا من تاريخ تسجيله على مستوى المحافظة العقاري التي يتبعها العقار المباع .

ثانياً: شهر حكم رسو المزاد

قلنا أن ملكية العقار المبيع لا تنتقل بمجرد صدور حكم رسو المزاد فقط ، وإنما يلزم ذلك القيام بتسجيل الحكم على مستوى المحافظة العقاري ، لذا كلف المشرع وأناط المحضر القضائي المشرف على عملية البيع التظيم بهذا الإجراء ، حيث نصت الفقرة الثاين من المادة 762 ق.إ.م.إ على أنه " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقاري من أجل إشهاره خلال أجل شهري من تاريخ صدوره." وبما أننا أمام عقار غير مشهر بالمحافظة العقارية (ليس له أصل ملكية) فإن المشرع وضع استثناء على المادة 88 مرسوم 76/63 في نص المادة 89 من نفس المرسوم الفقرة الثانية " عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير سنة 1971، وكذا نص في المادة 774 من ق.إ.م.إ " مع مراعاة أحكام المواد 762 إلى 765 أعلاه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية " إذن وبعد صدور حكم رسو المزاد والذي يكون وفقاً لأحكام المواد 762 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، فإن هذا الحكم حسب نص المادة 774 يتم شهره في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية، وبذلك (يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهورة وعليه ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسي عليه المزاد ويصبح هذا الحكم عبارة عن سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية فيتحول العقار غير المشهر إلى عقار مشهر في منطقة غير ممسوحة.

نجد أن صدور حكم رسو المزاد له نتيجة حتمية تتمثل في نقطتين قصدهما المشرع الجزائري أولهما استيفاء الدائن حقه من المدين وبالمقابل نقل الملكية وثانيهما تطهير العقار غير مشهر. أولاً : نقل ملكية العقار .

يعتبر البيع الجبري الذي تم بمقتضى حكم رسو المزاد مثله مثل البيع الاختياري (الرضائي) الذي ينقل الملكية من خلاله إلى المشتري بشرط أن يكون مشهرا لدى المحافظة العقارية ليرتب أثره.

نجد أن المشرع الجزائري قد حرص في المادة 762 ق.إ.م.إ على تأكيده هذه القاعدة بشأن التنفيذ على العقار بنصها على " أن تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية.

العقاري المبيعة بالمزاد العلني ، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها "..... ، ومعنى هذا أن المشتري بالمزاد يعد خلفا خاصا للمحجوز عليه، وهو يخلفه إيجابا وسلبا ، بحيث:

تنتقل الملائكة من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد ، ليحدث ذلك الانتقال أثره العيني في ذمة كل من الطرفين ، وبما أننا أمام بيع عقار غير مشهر أي ليس له أصل ملكية فإن المشرع وضع حلا على هذا الأساس وهو نص المادة 774 من ق.إ.م.إ .

- وبالنظر إلى الناحية العملية فيما سبق لنا ذكره فإننا رأينا أن هذه الإجراءات تكون للعقار المشهر وغير المشهر ، ولكن الملاحظ وبحسب آراء المختصين وكذا رجال القانون والقضاء فإن عملية شهر العقار غير مشهر تبقى جد صعبة ، وذلك نظرا لما يكتنفها من تداخل في النصوص من مراسيم وأوامر وقوانين ، وكذا لعدم وجود تنسيق بين الجهات القضائية والإدارية ويمكن استخلاص بعض الصعوبات التي قد تواجه العقار غير المشهر فيما يلي :

- حجية بيع العقار غير المشهر في مواجهة الإدارة : ويقصد بها هنا المحافظة العقارية وكذا مصلحة التسجيل والطابع .

وبعد اتصالنا بالمحافظة العقارية لأجل الاستفسار عن مدى جدوى شهر حكم البيع بالمزاد العلني لعقار غير مشهر تمت إجابتنا أنه لا يمكن ذلك كون العقار غير مشهر وغير مسجل ، فيما يفهم أن الحكم القضائي لا يسري على الإدارة التي تصرح أنها تلتزم بمتطلبات ووثائق خاصة لأجل القيام بعملية الشهر ، وبالنتيجة وعلى فرض صدور الحكم ببيع عقار غير مشهر بالمزاد العلني لا يتم شهره أمام المحافظة العقارية ، وما على المزايد إلا الالتجاء إلى القضاء الإداري لتثبيت حقوقه المكتسبة (أنجع وسيلة لتثبيت حق) .

- تشجيع أصحاب العقود غير المشهورة على رفع دعاوى صورية بغرض جعل العقار غير مشهر يكتسب صفة العقار المشهر عن طريق الحكم برسو المزاد ، مما يشجع المواطنين التحايل على العدالة بافتعال قضايا تصل إلى الحجز وبيع العقار غير المشهر ، وهو ما يخل بتوازن المعاملات العقارية .(1)
- أن إشهار الحكم برسو المزاد لعقار غير مشهر يجعل العمل بالمستندات والوثائق العرفية متاحا مما يتيح وجود سلطة تقديرية تختلف من محكمة إلى محكمة ، وهو ما يشجع على الأخذ بفكرة عدم وجود توحيد للاجتهاد القضائي ، وبخاصة وأن الجزائر كانت السباقة إلى فكرة حجز و بيع العقار غير المشهر.

¹ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، 1991، منشأة المعارف ، مصر الإسكندرية ،ص776.

ثانياً: تطهير العقار المبيع:

رأينا من خلال ما سبق أن المشرع منح المشتري في الفقرة الأولى من المادة 762 ق.إ.م.إ. الواسي عليه المزاد الملائق ذاتها التي كانت للمحجوز عليه، واعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية. إلا أن المشرع ومن خلال نص الفقرة الثانية من المادة 764 ق.إ.م.إ. والمادة 936 قانون مدني رأى أن يضع استثناء من القواعد المتقدمة ، و أن يضع بحكم رسو المزاد حداً لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل بها العقار ، لتنتقل ملكية هذا الأخير نقيه من هذه الحقوق ، ويظهره من كافة الحقوق العينية التبعية المؤقتة عليه ، فتتقضي وتتقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار من يد مشتريه بالمزاد ، إذ يحصل الانقضاء هنا بحكم القانون ، ولا دخل فيه لإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى له حائز العقار عملاً بالقواعد التي نص عليها القانون المدني في المادة 915 وما يليها.(1)

أما تبرير الحكم السابق ، هو أن الغاية من هذه الحقوق في النهاية هي إمكانية بيع العقار بالمزاد لاستفاء الدائنين حقوقهم من الثمن الناتج ، وانتقال الملكية إلى المشتري بالمزاد نظيفة ، و لما كان المشرع قد رسم الإجراءات اللازمة لذلك بدقة ، التي معها يباع العقار بأحسن سعر ممكن ، ووضع مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليها ، فإنه لم يبق للدائنين أصحاب الحقوق المسجلة أي سبب يدعو إلى طلب إعادة بيع العقار ، أو إلى بقاء حقوقهم على ملكية العقار ، كون أنهم يستوفون ثمنها من القيمة الناتجة عن عملية بيعه ، وذلك لتطهر العقار منها(2) .

¹ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، 1991، منشأة المعارف ، مصر الإسكندرية ،ص776.

² علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ،ص310.

لذا نقول أن التطهير يقصد به انتقال ملكية العقار المباع إلى المشتري بالمزاد خالية من كافة الحقوق العينية التبعية التي قيدت قبل قيد أمر الحجز سواء كان مصدرها القانون كحق الامتياز أو كان مصدرها حكم قضائي كحق الاختصاص أو مصدرها العقد كالرهن (1) ، ومعنى تطهير العقار هو أنه بالرغم من أن هذه الحقوق نافذة في مواجهة المشتري لقيد أمر الحجز ، إلا أنه لا يبقى لأصحابها حق تتبع العقار في يد المشتري بالمزاد، كون أن حقهم ينتقل إلى الثمن الذي بيع به العقار ، و بالرغم من احتمال عدم تمكن البعض منهم من استيفاء حقه بسبب مرتبته.(2)

حقوق والتزامات المشتري بالمزاد.

لا يكون للمشتري بالمزاد سوى حقه في تسلم المبيع وملحقاته ، وفي ما عدا ذلك ليس له أي حق من الحقوق التي تكون للمشتري في البيع الاختياري ، ومبرر ذلك ومبناه ، أنه لا يوجد التزام على عاتق أي شخص باعتباره بائعاً ، فلا المدين ولا الدائن مباشر الإجراءات ، ولا القاضي الذي يشرف على عملية البيع ، يمكن أن يلتزم بهذه الالتزامات ، ذلك أنه لا توجد لدى أي منهم إرادة بيع ، فإذا كان البيع الجبري يؤدي إلى نقل الملكية ، فليس معنى هذا أنه يوجد في هذا البيع التزام بنقل الملكية ، فمثل هذا الالتزام لا وجود له ، كون أن الملكية تنتقل هنا كأثر عيني للبيع الجبري ، وكذلك بالنسبة لتسليم العقار المبيع ، فهو لا ينشأ عن البيع كالتزام على البائع ، وإنما ينشأ كحق للمشتري نتيجة دفعه الثمن.

أما التزامات المشتري فهي تنحصر في التزامه بدفع الثمن ، إلا أن هذا الالتزام لا يوجد نتيجة للبيع ، وإنما ينشأ وينقضي قبل الحكم برسو المزاد ، كون أنه يعتبر شرط لتمام بيع العقار كما رأينا مسبقاً.

¹ أحمد مليجي ، التنفيذ وفقاً للنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار النهضة العربية، بدون طبعة .

2 علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص309.

أ تسلّم العقار المباع :

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى عكس القانون القديم قام بتناول مسألة تسليم العقار المباع إلى الراسي عليه المزداد ، حيث نص على ذلك صراحة في الفقرة الأخيرة من المادة 763 بقولها "إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال ، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزداد. "

ونشير أنه ليس للمشتري بالمزداد الحق في تسلّم العقار فقط ، بل له أيضاً الحق في تسلّم ملحقاته و ثماره ، إذ يعتبر الثمن شاملاً لها ، فيكتسب ملكية العقارات بالتخصيص وله أن يتسلمها ، كما يتسلم الثمار الطبيعية التي كانت قائمة على العقار وقت البيع.

ب - الحق في الضمان:

لا خلاف في أنه ليس للمشتري بالمزداد الحق في ضمان العيوب الخفية ، إذ تنص على هذا صراحة المادة 385 قانون مدني بقولها أنه " لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية "... ، وعلة هذه القاعدة هو أن البيع الجبري يجاط بالعلانية و يتم تحت إشراف القضاء ، مما يكفل ذلك الكشف عن عيوب المبيع (1).

المطلب الثاني : إبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير مشهر

من خلال المبحث السابق رأينا مختلف الإجراءات التي تباشر حتى تتحقق عملية بيع العقار ، حيث تتم عملية تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني ليليتها إجراء الإعلان عن هذه الجلسة مباشرة ، وذلك عبر مختلف وسائل النشر والإشهار ، غي أنه قبل انعقادها يمنح المشرع لأطراف التنفيذ الحق في تقديم مختلف الاعتراضات على عملية البيع ، ليفصل فيها بأمر غير قابل لأي طعن .

1 ولهذا السبب لا تجوز أيضا الشفعة فيه (المادة 789 قانون مدني).

وفي جلسة المزاد يمكن أن يباع العقار من خلال أول جلسة كما من الممكن أن يتم بيعه من خلال الجلسة الجديدة التي تليها أو من خلال الجلسات الموالية ، ويكون هذا باعتماد عرض صاحب أكبر وأفضل عطاء يتم التقدم به أثناء جلسة البيع ، إلا أن الأمر لا ينتهي هنا ، كون أن إجراءات التنفي قد تسلك في بعض الأحيان منعرجاً آخر ، الوضع الذي يترتب عنه إعادة بيع العقار بالمزاد أو ظهور مالك حامل لسند ملكية يدعي استحقاقه للعقار ، هذا ما سنتناول دراسته من خلال الفرعين التاليين:

رأينا من خلال ما سبق أن هناك مجموعة كبيرة من الإجراءات يقبل الدائن على مباشرتها ، منها ما يهدف إلى إعداد قائمة شروط نهائية يتم البيع على أساسها ومنها ما يهدف إلى تحديد جلسة البيع ، و أخرى يرسو بموجبها المزاد على أحد المزايين و غيره من الإجراءات ، إلا أننا ومن خلال هذا المطلب نحاول التعرض لمجموعة من الأعمال القانونية ، التي يمكن أن تقع على عملية التنفي في بعض الأحيان ، لنلمس الطبيعة و المسلك الخاص الذي تتم به ، والأمر هنا يتعلق ببيع العقار غير المشهر ، والذي يهدف ورائه إلى إعادة بيع العقار من جدي بالرغم من ثبوته للرأسي عليه المزاد ، وذلك خلال آجال وشروط محددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا ما سنعرضه من خلال الفرع الأول من المطلب الأول.

الفرع الأول: إعادة البيع بالمزاد العلني

كما بينا مسبقاً أنه بمجرد اعتماد العطاء يكون الرأسي عليه المزاد ملزماً بدفع الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة وذلك خلال أجل محدد ، حيث يترتب على حالة إخلاله بما ورد في الالتزام السابق جزاء يتمثل في إعادة المزاوية على ذمته و نفقته ، ليكون بذلك مسؤولاً عن دفع فرق الثمن إذا ما تم بيع العقار في المزاد الثاني بثمن أقل مما رسا به عليه ، إلا أنه و من جانب آخر نجد أنه " الرأسي عليه المزاد " ، قد يقوم بدفع كل ما عليه من ثمن ، ليعتم بذلك إيقاع البيع عليه من طرف رؤييس الجلسة ، وبالرغم من هذا تتم إعادة بيع العقار من جدي و في حالات معينة لكن ليعي على ذمته بل على ذمة طالب تجدي البيع.

واضح من نص المادة 757 ق.إ.م.إ أن من اعتمد عطاؤه في أول جلسة يؤدي كامل الثمن الذي اعتمد والمصاريف والرسوم المستحقة ليحكم بإيقاع البيع عليه ، فإن لم يفعل ، وجب عليه أداء خمس الثمن على الأقل ليتم الباقي خلال ثمانية أيام الموالية ، إلا أن امتناعه هذا أيضاً ، يؤدي إلى القيام بأعداره بكل الوسائل المتاحة بدفع الثمن الكامل خلال أجل لا يزيد عن خمسة أيام وإلا تم

إعادة المزايدة على ذمته (ويستثنى من ذلك حالة القوة القاهرة أو الظروف الطارئة) ، و هو ما يعني إما التزامه بالدفع ليحكم القاضي برسو المزايد عليه ، أو امتناعه عن ذلك ليحكم القاضي بإعادة البيع للمزاد في جلسة أخرى على ذمته ونفهم هذا من الناحية العملية أن لقاضي البيوع العقارية إعادة جلسة البيع بالمزاد العلني على أن يتحمل الراسي عليه المزايد كافة المصاريف المتعلقة بالإعلان والنشر وكذا المصاريف القضائية وحقوق المحضر القضائي وهو ما يفهم ان المزايد العلني له قدسية خاصة تجعل المزايد بتحمل عواقب تهوره أو تسرعه بالإدلاء بمزايدته ، ويترتب على هذا أنه يسمح لكل شخص غير ممنوع من المشاركة في المزايدة و خلال ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزايد ، بأن يقدم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني وفق شروط نلخصها فيما يلي:

أولاً : شروط إعادة البيع بالمزاد.

أجاز قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على غرار القانون السابق له (1)، لكل شخص يرغب في إعادة بيع العقار ، أن يعلن عن رغبته في ذلك إلى المحكمة التي جرت فيها عملية التنفيذ ، وهذا وفق ما ورد في نص المادة 760 ق.إ.م.إ بقولها " : إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع .

1 محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، دون طبعة، ص 620-621.

يجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد ، تقديم عريضة موقعة منه ، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني

في هذه الحالة ، يتعهد المزايي الجدي بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل ، مع إيقاعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل، ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الشكليات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 أعلاه ، ويتحمل طالب تجديي البيع بالمزاد العلني جميع النفقات. "ولأننا بصدد دراسة نظرية لموضوع بيع العقار غير المشهر، فإنه نشير أن نفس الإجراءات والقواعد القانونية تطبق عليه كون المشرع أعطى نفس الشكليات والإجراءات في عملية البيع كقاعدة عامة ، ومما يفهم من مضمون المادة السالفة الذكر مايلي :

1- أنه يشترط أن يكون هناك حكم سابق صادر برسو المزاد حتى يتم قبول طلب إعادة البيع ، حيث لا يكفي الوضع أن يتم رسو المزاد في الجلسة فقط كما هو الشأن بالنسبة لحالة إعادة المزايية السابق التعرض لها ، بل يجب الحكم فيها بإيقاع البيع. (1)

2 أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني مقابل ثمن تقل قيمته عن قيمة الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع

3 - أن يتقدم شخص ما غير ممنوع من الاشتراك في المزايدة في أجل لا يزيد عن ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور الحكم برسو المزاد ، بطلب في شكل عريضة فحواه إعادة بيع العقار ، وذلك أمام نفس المحكمة التي أصدرت حكم رسو المزاد ، وذلك بهدف استقرار المعاملات ومنه بعث روح الثقة و الطمأنينة في نفوس الأشخاص الراغبين في المشاركة في المزايدة .

4 أن يتعهد هذا الشخص في طلبه بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل في الجلسة التالية ، وذلك رعاية من المشرع لمصلحة الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه.(2)

1 فتحي والي، مرجع سابق، ص453

2 بداوي عبد العزيز، مرجع سابق ص135

أن يقوم هذا الشخص بإيداع الثمن كاملاً بأمانة الضبط قبل انعقاد جلسة المزايمة ويثبت ذلك عن طريق الوصل الذي يستلمه جراء هذا الإيداع؛ وبالتالي نقول أنه لا يعتد بأي طلب إعادة بيع غير مصحوب بكامل الثمن (1) وهذا الأخير تكون بدوره أكبر من العطاء الذي اعتمد بمقدار السدس على الأقل. (2)

ثانياً : إجراءات إعادة البيع بالمزاد.

وإذا ما توافرت الشروط السابقة الذكر في أي شخص يرغب في إعادة البيع من جديد ، فإن رئيس المحكمة يأمر بتحديد جلسة جديدة على ذمة هذا الشخص مراعيًا بذلك أحكام الفقرة الأولى من المادة 755 ق.إ.م.إ. ، كما يأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق التي تكون بنفس الكيفية المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 ق.إ.م.إ. ، على اعتبار أن عملية إعادة البيع تخضع للقواعد المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 759 ق.إ.م.إ.

أنه في هذه المزايمة لا يقبل عطاء أي مزايمة في الجلسة إلا إذا كان مصحوباً بكامل الثمن الذي يعرضه ، ونتيجة لهذا لما يبقى العطاء مدة ثلاث دقائق دون أن يزايد عليه شخص آخر ، فإن القاضي لا يقرر اعتماد عطائه ، وإنما يقرر مباشرة إيقاع البيع عليه ، كون شرط إيقاع البيع هو دفع كامل الثمن ، وهذا الأخير متوافر سلفاً، وبنفس الكيفيات والإجراءات .

-لا يقبل من أي مزايمة آخر غي الشخص الذي طلب إعادة البيع التقدم للشراء بنفس الثمن الأساسي الجدي ، إذ أن هذا الثمن عطاء لا ييقت إلا بعطاء يزي عليه.

-إذا لم يتقدم في الجلسة من يزايد على الزيادة بالسدس ، يقرر القاضي إيقاع البيع على من أعلن رغبته في الشراء مع زيادة السدس ، و بمجرد صدور حكم رسو المزاد الجديد تترتب عدة آثار تتمثل في أن:

هذا الحكم يبري بأثر رجعي ، فيبطل بذلك حكم مرسى المزاد الأول ، وبالمقابل لا يلتزم المشتري الأول بأي التزام كما هو عليه الحال بالنسبة للمزايمة المتخلف عن عدم دفع الثمن في الأجل المحدد ، و في نفس الصدد يتم إرجاع مبلغ البيع الأول إلى صاحبه مع كل النفقات التي أنفقها عند شرائه العقار.

1 عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات طبقاً لتعديلات ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية طبعة 1998، ص650

2 محمد محمود إبراهيم، مرجع سابق، ص621

الفرع الثاني: دعوى استحقاق العقار غير المشهر

في بادئ الأمر تجدر الإشارة أن القانون القدي لم يتطرق لدعوى استحقاق العقار المحجوز(1)، و هذا عكس قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي نجد أنه قد قام بتنظيم أحكامها في القسم الثاني من الفصل السادس الخاص بالحجز على العقارات غي المشهورة (2)، وذلك تحت عنوان " في طلب استحقاق العقار المحجوز "، في نص المادة 772 و ما يليها.

و للإحاطة بهذه الأحكام نتناول هذا الفرع في نقطتين ، بحيث نتعرض إلى تعريف هذه الدعوى "استحقاق العقار الفرعي" في نقطة أولى ، و إلى شروط وإجراءات رفعها في نقطة ثانية.

أولاً : تعريف دعوى استحقاق العقار الفرعية.

تنص الفقرة الأولى من المادة 772 ق.إ.م.إ على أنه " يجوز لحائز العقار بسند ملكي ، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع ، وذلك بدعوى استعجاله ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي، إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء. " إذن دعوى استحقاق العقار هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري ، ترفع من الغير الذي يدعي ملكية العقار المحجوز ، وذلك بعد بدء عملية التنفيذ وقبل تمامها ، حيث يطلُب فيها تقرير حقه في ملكية العقار المحجوز وبطلان إجراءات التنفيذ.

1 مجلة نشرة المحامي، دورية تصدر عن منظمة المحامين ناحية سطيف، نوفمبر 2007، العدد 06، ص 13.

2 إن تنظيم المشرع لأحكام دعوى استحقاق العقار المحجوز في الفصل الخاص بالعقارات غير المشهورة يجعل التساؤل يثار: هل تطبيق أحكام دعوى الاستحقاق على العقارات غير المشهورة فقط أم تطبق كذلك على العقارات المشهورة.

ويتم رفع هذه الدعوى من الغير ، أي الشخص الذي لا يعد طرفاً في الإجراءات ، و تبعاً لهذا لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية ، تلك التي ترفع من أحد أطراف التنفيذ ، إذ العبرة في ذلك بالصفة التي اختصم بها ، فإذا اختصم في إجراءات التنفيذ بصفته وصياً على قاصر كان من الغير بصفته الشخصية ، و جاز له بهذه الصفة رفع دعوى الاستحقاق الفرعية. (1)

ونشير أيضاً أن هذه الدعوى هي دعوى ملكية و لكنها سميت " فرعية " لأنها ترفع أثناء سير الإجراءات ، أي كأنها متفرعة منها.

- وقبل التطرق إلى شروط رفع دعوى الاستحقاق نلاحظ أنه لم يتم إلى غاية كتابة هذه

الأسطر رفع دعوى الاستحقاق أو حتى استظهارها مما يجعلها حبيسة الإجراءات النظرية.

ثانياً : شروط رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية.

يتضح من خلال تعريف السابق أنه لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية يجب أن تتوافر فيها مجموعة من الشروط تتمثل في:

أن ترفع الدعوى بعد بدء عملية التنفيذ على العقار وقبل تمامها : و يبدأ التنفيذ على العقار بمجرد قيد أمر الحجز ، في حين يكتمل بصدور حكم رسو المزاد ، لذا فإن دعوى الاستحقاق يجب أن تقام خلال ذلك ، فهي تعتبر فرعية أي كانت المرحلة التي وصلت لها إجراءات التنفيذ العقاري ، ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع (2) ، ولكن إذا ما رفعت قبل قيد أمر الحجز أو بعد الحكم برسو المزاد فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية ، وتسمى دعوى الاستحقاق الأصلي.

1 عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات ، الجزء الرابع، الطبعة 12، ص 1554.

2 أنظر: نص الفقرة 1 من المادة 772 ق.إ.م.إ.

فالدعوى لا تعتبر فرعياً إلا لأنها ترفع أثناء إجراءات التنفيذ فهي تتفرع منه ، أما دعوى الاستحقاق الأصليي قبل ولو بعد الحكم برسو المزداد ، ذلك أن هذا الحكم لا ينقل للمشتري أكثر مما لدى المحجوز عليه ، و لا تخضع هذه الدعوى "الأصلية" للأحكام الخاصة بدعوى الاستحقاق الفرعية.

• أن يطلب المدعي ملكية العقار محل البيع : من شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية أن يطلب المعني ملكية العقار المحجوز ، ويستوي أن يطلب ملكية كل العقار المحجوز أو ملكية جزء منه، مفرزا كان أو شائعاً، و لكن يجب أن تكون الملكية منجزة، ولذلك فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى استحقاق حتى يتحقق هذا الشرط ، وتطبيقاً لهذا ، حُكِمَ بأنه ليس للمشتري بموجب عقد بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق إذا ما شرع دائن البائع في التنفيذ على العقار المباع باعتباره مملوكاً للبائع .

قلنا أن دعوى الاستحقاق الفرعية يمكن أن تنصب على جزء من ملكية العقار المحجوز دون أن تنصب عليها كلها ، وفي هذه الحالة توقف عملية البيع على الجزء الذي اقتصرت عليه الدعوى فقط دون أن تمتد إلى باقي الأجزاء الأخرى. (1)

كما نشير من جانب آخر ، وحسب ما ورد في مضمون الفقرة الأولى من المادة 772 ق.إ.م.إ أنه يمكن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغي بصرف النظر عن حيلزته للعقار أولاً. أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ : إذ ينبغي حتى تعتبر دعوى الاستحقاق من الدعاوى الفرعية ، أن ترفع بطلب بطلان إجراءات التنفيذ فضلاً عن طلب استحقاق الملكية ، فإذا طلب المدعي الحكم بحقه في ملكية العقار المنفذ عليه دون طلب بطلان الإجراءات ، فإن ذلك لا يعني أن دعواه هي دعوى استحقاق فرعية ، ومنه لا يترتب عليها الآثار التي قررها القانون لهذه الدعوى، كما أنه إذا رفعت الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ ثم زالت هذه الإجراءات.

1 أنظر: نص المادة 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولكن بنزول الحاجز عنها أو بأي سبب آخر ، فإنه لا يصبح هناك محل لبطلانها ،
وتتحول الدعوى في هذه الحالة إلى دعوى استحقاق أصلية.

و إذا ما توافرت الشروط السابقة الذكر في الدعوى فإنها تعتبر دعوى استحقاق فرعيتي ، وذلك بغض
النظر عن الاسم الذي أطلقه عليها المدعي أو العبارات التي استعملها في عريضة دعوا ، وإذا ما
تخلف أي شرط منها لا تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية كما أوضحنا آنفاً.

و تختلف دعوى الاستحقاق الفرعية عن دعوى الاستحقاق الأصلية في أنها استعجاليه تؤدي إلى
وقف عملية البيع بالنسبة للعقارات التي مستها حسب ما يفهم من نص المادة 773 ق.إ.م.إ. ، كما
تؤدي أيضا إلى انعقاد الاختصاص لرؤيى المحكمة (1) ، حيث يقوم المدعي وفقا لمضمون الفقرة
الأولى والثانية من المادة 772 ق.إ.م.إ. ومن أجل طلب استحقاق ملكية العقار المحجوز برفع دعوى
استعجاليه أمام رئيس المحكمة ، الذي بدوره يفصل فيها خلال أجل لا يتعدى ثلاثون يوما تحسب
من تاريخ تسجيل الدعوى.

و من جانب آخر نجد أيضا وحسب نص الفقرة الثالثة من المادة 772 ق.إ.م.إ. ، أن دعوى
الاستحقاق الفرعية تختلف عن دعوى الاستحقاق الأصلية ، وذلك في أنها تسمح للمدعي بها أن
يطلب وقف عملية البيع إذا حل تاريخها دون أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستحقاق التي
رفعت مسبقا ، حيث يكون ذلك عن طريق عريضة يقدمها لرؤيى المحكمة ثلاثة أليم قبل انعقاد
جلسة البيع على الأقل ، مع إيجاع كفالة منه يجدها له رؤيى المحكمة بأمر يشترط فيها أن تغطي
مصاريف إعادة النشر والتعليق حالة ما اقتضى الأمر.

1 عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، مرجع سابق، ص1556

ثالثاً : الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية.

أ. المدعي في الدعوى:

قلنا مسبقاً أن دعوى الاستحقاق الفرعية لا ترفع إلا من الغني ، و يقصد بالغني من لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ ، ونتيجة لذلك لا يجوز لمن كان طرفاً فيها أن يرفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بملكية العقار ، وإنما وسريّة تمسك أطراف التنفيذ بأي حق لهم على العقار المحجوز هو إيداء ذلك عن طريق الاعتراض كما رأينا سلفاً.

إلا أنه من الممكن أن يجمع الشخص بين صفتين ، حيث يكون طرفاً في التنفيذ بصفة وغيرها فيها بصفة أخرى ، كما لو حجز على شخص صفته ولياً على ابنه ، وهو يري ملكية العقار بصفته الشخصيّة ، أو حجز عليه بصفته وارثاً وهو يري ملكية العقار بصفته الشخصيّة ، ففي مثل هذه الحالات يجوز للشخص بناء على صفته الثانية أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

ب . المدعى عليه في الدعوى:

وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 772 ق.إ.م.إ فإنه يجب أن يختصم في دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية كل من الدائن الحاجز والمدني المحجوز عليه ، ويعود السبب في اختصاص هؤلاء في أن المدعي يطالب بملكية العقار المحجوز ، وهو ما يعني وجوب توجيه هذا الطلب إلى المدني المحجوز عليه حتى يحكم بها في مواجهته ، ويطالب الدائن مباشرة بالإجراءات فضلاً عن هذا ببطان الإجراءات مما يقتضي توجيه الطلب ضده و ضد الدائنين المقيدين ، إلا أن المشرع اكتفى باختصاص هذا الدائن دون الآخري باعتباره صاحب المصلحة الأولى و الأهم بين هؤلاء الدائنين(1).

¹ أحمد مليجي ، مرجع سابق، ص946،947

الخاتمة

وكخلاصة عامة حول أحكام الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر فإنه تشبه إلى حد بعيد أحكام الحجز على العقار المشهر، وتختلف معه في بعض الجزئيات تتمثل في :

يقتصر الحجز على العقار غير المشهر فقط، في حين يشمل الحجز بالإضافة إلى العقار المشهر الحقوق العينية العقارية .

يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر بدلا من سند الملكية المشهر بالنسبة للعقار المشهر .

يحرر المحضر القضائي محضر حجز وجرّد في العقار غير المشهر لتعيينه تعينا دقيقا مع وصفه، في حين أن العقار المشهر لا يتم تحرير هذا المحضر باعتبار أن سند الملكية حدد العقار بدقة

يقيد أمر الحجز بالنسبة للعقار غير المشهر في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة في حين يقيد أمر الحجز في العقار المشهر بالمحافظة العقارية .

تطبيقا لمبدأ الشهر المسبق (قاعدة الأثر الإضافي للشهر) لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية بما فيها حكم رسو المزاد ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية يمكن من خلاله معرفة جميع الملاك السابقين اللذين تداولوا على الملكية. وهذا تطبيقا لنص المادة 88 من المرسوم رقم 63 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لكن كاستثناء عن هذه القاعدة يتم شهر حكم رسو المزاد باعتباره سند ملكية دون وجود للشهر المسبق وهذا الاستثناء بنص المادة 774 من ق.إ.م.إ. .

و تبرز أهمية الشهر في كون العقد الرسمي المتضمن التصرف في عقار، و الذي لم يخضع لإجراءات الشهر لا يمكن أن يرتب أثره العيني و هو نقل الملكية العقارية، فالعقد الرسمي غير المشهر يبقى صحيحا كمحرر رسمي في ذاته إلا أنه لا ينشئ الحق العيني.

فالعقار قبل القيد ملكا للمتصرف المسجل باسم—هفي السجل العقاري رغم إتمام التصرف، و عليه يمكن القول أن نشوء الحق العيني لا يترتب بالنسبة للمتعاقدين و الغير إلا من تاريخ القيد في المحافظة العقارية

و نستخلص من استحداث المشرع لهذا النوع من الحجز على العقارات غير المشهورة ومع أنه يتعارض مع قاعدة الرسمية ومبدأ الشهر المسبق إلا أن المشرع يرى من خلال فتح المجال للدائن للحجز على عقارات مدينه غير المشهورة والتي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.

-أولا إعطاء فرصة أكبر لاستيفاء الدين

-ثانيا المساهمة في قيد وشهر أكبر عدد ممكن من العقارات على مستوى المحافظة العقارية في المناطق غير الممسوحة عن طريق القضاء وبواسطة حكم رسو المزاد، وذلك رغم المجهودات الجبارة المبذولة من طرف مصالح مسح الأراضي إلا أن عدد كبير من البلديات لم يتم مسحها ولذلك فإن عملية التطهير العقاري لا تزال بعيدة التحقيق مما يستدعي تفعيل آليات أخرى

-ثالثا تطهير العقار من الرهون.....

الفهرس

....	مقدمة
ص05	الفصل الأول الحجز على العقارات غير المشهرة وفق قانون 09/08
ص05	المبحث الأول : الطابع الخاص لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة
ص05	المطلب الأول: علاقة الرسمية و الشهر العقاري
ص05	الفرع الأول : علاقة الرسمية بالحجز العقاري
ص06	الفرع الثاني : علاقة الشهر بالحجز العقاري
ص08	المطلب الثاني : أنواع السندات الخاصة بالعقارات غير المشهرة القابلة للحجز
ص08	الفرع الأول : العقارات التي لها مقرر إداري
ص11	الفرع الثاني: العقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ
ص15	المبحث الثاني : إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة
ص15	المطلب الأول : إجراءات استصدار أمر الحجز و تبليغه
ص15	الفرع الأول : استصدار أمر الحجز
ص23	الفرع الثاني : تبليغ أمر الحجز
ص25	المطلب الثاني : وضع اليد على العقار المراد حجزه و آثار ذلك
ص26	الفرع الأول : قيد أمر الحجز
ص28	الفرع الثاني: آثار قيد أمر الحجز
ص32	الفصل الثاني:التنفيذ على العقارات غير المشهرة وفق لأحكام قانون 09/08
ص32	المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية للتنفيذ على العقار المحجوز غير مشهر
ص33	المطلب الأول : قائمة شروط البيع وكيفية الاعتراض عليها
ص33	الفرع الأول : إعداد قائمة شروط البيع
ص44	الفرع الثاني : الاعتراض على قائمة شروط البيع
ص46	المطلب الثاني :إعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني :
ص47	الفرع الأول :التمهيد لبيع العقار
ص51	الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني

ص52	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التنفيذ على العقارات غير المشهورة
ص52	المطلب الأول: تملك العقار محل البيع بالمزاد العلني
ص52	الفرع الأول: حكم رسو المزاد
ص58	المطلب الثاني : إبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير مشهر
ص59	الفرع الأول: إعادة البيع بالمزاد العلني
ص63	الفرع الثاني: دعوى استحقاق العقار غير المشهر
ص 68	الخاتمة
ص70	المراجع

قائمة المراجع:

- 1 - أحمد أبو الوفا قانون المرافعات المدنية والتجارية طبعة 15، منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر 1999.
- 2 - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، 1991، منشأة المعارف ، مصر الإسكندرية.
- 3 - أحمد مليجي ، التنفيذ وفقا للنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار النهضة العربية ، بدون طبعة.
- 4 - جبرارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري منشورات بغدادية الطبعة الأولى 2009.
- 5 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.
- 6 - العربي الشحط عبد القادر ، نبيل صق، طرق التنفيذ، بدون طبعة دار الهدى عين مليلة ، الجزائر، 2008.
- 7 - عادل بوضياف ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ، كليك للنشر ، الجزائر ، 2012.
- 8 - عبد السلام نيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة الرعاية ، الجزائر 2009.
- 9 - عبدالعزيز خليل إبراهيم، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ ، دار الفكر العربي الطبعة 2، 1980.
- 10 - عبد الحميد المنشاوي ، التعليق على قانون المرافعات طبقا للتعديلات ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، طبعة 1993 .
- 11 - عبد العزيز إبراهيم بديوي ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر الحديث ، طبعة الثانية ، 1980.
- 12 - عبد الباسط جمعي ،و، د أمال الفريزي ، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف بالإسكندرية.

- 13 - علي أبو عطية هيكل ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2008 .
- 14 - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي . المنازعات العقارية دار هومة الطبعة 2013
- 15 - عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 16 - عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات ، الجزء الرابع، الطبعة 12.
- 17 - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، بدون طبعة، دار النهضة العربية ، مصر، 1971.
- 18 - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية ، طبعة 2001 ، ص 132 .
- 19 - محمد حسنين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية لجزائري، مكتبة الفلاح بيروت، الطبعة 2، 1986.
- 20 - محمدي سليمان ، الرهن الرسمي ، جامعة الجائر ، كلية الحقوق ، 2001/2002.
- 21 - محمد طلعت دويدار، طرق التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1994،
- 22 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2008
- 23 - نبيل إسماعيل عمر ، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية ، 19

الرسائل والمذكرات:

- 01 - عيسى زرقاط ، رسالة ماجستير ، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، السنة الجامعية 2002/2003.
- 02 - شعبان نعيمة ، رسالة ماجستير ، محاولة في دراسة طرق التنفيذ من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية ، كلية الحقوق بن عكنون ، سنة 2001/2000.
- 03 - حياة حاجي ، العقود التوثيقية ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء ، الدفعة 12. 2004.
- 04 - عبد الرحمان شرفي ، مذكرة تخرج بعنوان : رئيس المحكمة ، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 ، للفترة التكوينية 2006/2003 .

المحاضرات:

- 1 حماني رابح ، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية محكمة برج بوعرييج .
- 2 تواتي الصديق ، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز) ، أقيمت على الطلبة القضاء ، الدفعة 18 ، 2009-2008
- 3- ليلي زروقي . شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري . محاضرات أقيمت على قضاة التكوين المتخصص دفعة 2002/2001.
- 4- لوصيف نجاة ، قاضي ، محاضرة بعنوان الحجز على العقارات غير المشهورة ، مجلس قضاء قسنطينة 2010/01/31.
- 5- راشدي مراد و مباركية عبد الله ، مداخلة بعنوان الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني ، سطيف في 2009/11/26 .

القوانين:

1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والادارية.

2- قانون المستثمرات الفلاحية ألغي سنة 2010 ، بمقتضى القانون رقم 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي .

الأوامر:

- 1 -الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المنتضمن القانون المدنيالجزائري المعدل والمتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية عدد78
- 2 - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المراسيم:

- 1 -المرسوم رقم 76 -63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- 2 -المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام.

المجلات:

- 1 -المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1997.
- 2- مجلة نشرة المحامي، دورية تصدر عن منظمة المحامين ناحية سطيف،
نوفمبر 2007، العدد 06 .