

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة زيان عاشور بالجلفة



كلية الحقوق
مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

احكام الحجز العقاري في القانون الجزائري

من إعداد الطالب:
تحت إشراف الأستاذ:

- عبد الوهاب مولاي -
د/العقون سعد

السنة الجامعية :

2015 - 2014

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق



احكام الحجز العقاري في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون عقاري
أعضاء لجنة المناقشة :

د/.....رئيسا

د/.....مشرفا و مقرا

د/.....عضوا ممتحنا

السنة الجامعية :

2015 - 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اهداء

إلى والدي الكريمين حفظهما الله
إلى العائلة وأخص وإلى كل
من مد لي يد العون وشجعني
أو ذلل لي عقبة من أساتذتي وإخواني
وزملائي
أهدي هذا العمل المتواضع

شكر وتقدير

قد يعجز اللسان في بعض الأحيان ، عن النطق
بمعاني التقدير والعرفان ، والشكر لمن أسدي إليه
المعروف ، وأعرب عن بالغ شكري وامتناني ،
للأساتذة الأجلاء

وأخص بالذكر أستاذي الدكتور : العقون سعد

مقدمة:

عند قيام الالتزام يترتب تنفيذه، وبالتالي فذمة المدين لا تبرأ إلا بالتنفيذ، وذلك إعمالاً بالمفهوم العام لمبدأ وجوب تنفيذ الالتزامات بحسن نية، وعند قبول الدائن هذا التنفيذ دون اعتراض، تبرز سمة الوفاء الاختياري، فيختصر الوقت والجهد ويحافظ على الروابط بين المتعاملين.

فإذا امتنع المدين الوفاء بالتزامه، أصبح الدائن أو الطرف الثاني مجبراً على اختيار سبيل التنفيذ الجبري، وهو الذي يتم تحت إشراف القضاء ومراقبته.

وبالتالي فمن له سند تنفيذي عليه أن يقوم بإجراءات التنفيذ، وتبدأ بتسليم السند التنفيذي إلى المحضر القضائي باعتباره الجهة المختصة ل مباشر إجراءات التنفيذ حماية لحق الدائن.

وفي هذا المجال تتحقق الحماية القضائية، وتمثل في مرحلتين:⁽¹⁾

- تهيئة السند التنفيذي،

- تمكين صاحب السند من استيفاء حقه من المدين جبراً.

ويتم عن طريق الحجز على أموال المدين، ويقال أن الدعوى القضائية تريح مرتين، مرة أمام محاكم الموضوع، ومرة أمام دوائر التنفيذ؛ ويتم في المرحلة الثانية استفتاء حق الدائن بموجب سند تنفيذي جبراً من الدائن وذلك عن طريق الحجز على أموال المدين مهما كانت طبيعتها.

(1) حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2008-2009، ص1

والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع والتي تتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه، وكقاعدة عامة لا يجوز نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين، إلا إذا لم تكن لديه منقولات أو كانت غير كافية، وهذا ما يعرف بالحجز العقاري، وهو بذلك وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تُمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني واستيفاء دينه من ثمنها.

وقد تناول المشرع الجزائري في الكتاب الثالث من الباب الخامس من الفصل الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكام الحجز التنفيذي على العقارات من المواد 721 إلى 799⁽¹⁾ فنظم بعض البيوع العقارية الخاصة وكيفية توزيع المبالغ المحصلة من التنفيذ، سعياً منه لتبسيط وتسهيل إجراءات ذلك.

موضوع البحث:

بما أن القضاء لم يصبح يصدر الأحكام فقط، بل أصبح يمتد إلى غاية تنفيذها، لأجل تمكين الدائن من استيفاء حقه، وعند عدم استيفاء حقه عن طريق التنفيذ الاختياري، يلجأ إلى التنفيذ الجبري، وعليه الحجز على أموال المدين، ويعتبر العقار من أهم الأموال لذلك فإن الحجز العقاري في التشريع من أدق المسائل، وصعب من حيث الإجراءات إلى جانب أنه تنتقل الملكية إلى المالك الجديد ويطهر العقار.

(1) قانون 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الصادرة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008

وتجدر الإشارة إلى أن موضوع أحكام الحجز العقاري في التشريع الجزائري، موضوع واسع جدا، فركزنا على كيفية الحجز على عقار وبيعه بالمزاد العلني. وحجز المال معناه قانونا وضعه تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه و استيفاء الدائن لدينه من ثمنه.

أسباب اختيار البحث:

هناك عدة أسباب ونذكر أهمها:

- قلة الدراسات المتخصصة التي تطرقت إلى هذا الموضوع في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 2008.
- يعتبر العقار من أهم الأموال التي يمتلكها المنفذ عليه، وهذا ما نص عنه القانون أنه لا يجوز نزع ملكية العقارات إلا في حالة عدم كفاية المنقولات.
- تخصيص المشرع الجزائري لإجراءات الحجز العقاري لفصل كامل، هذا يدل على اهتمام المشرع الجزائري بالحجز العقاري،
- يعتبر الحجز على عقار من أصعب الموضوعات من حيث إجراءات الحجز وأدق المسائل القانونية وأكثرها تعقيدا .
- العقار يمثل ثروة كبيرة، وله أهمية اقتصادية كبيرة في الجزائر، حيث أصبح العقار يلعب دورا أساسيا في الاقتصاد الجزائري.
- إجراءات الحجز على العقار تنصب على الملكية. فبيع العقار بالمزاد العلني تنتقل الملكية إلى طرف آخر الراسي عليه المزداد.

صعوبات البحث:

اعترضتنا عدة صعوبات في إنجاز هذا البحث نذكر منها:

- وجدنا صعوبة في عدم إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري، وخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008،
- صعوبة قصر الوقت، حيث أن الوقت في مثل هذه الدراسات له دور جوهري ومرتبط بمواعيد، مما حتم علينا مسارعة الوقت لانجاز هذا البحث.
- موضوع البحث موضوع إجرائي ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتطلب علينا الخوض في الجانب العملي.

منهجية البحث:

باعتبار أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو أقرب القوانين إلى الواقع العملي، فيعتبر منهج التحليل ضرورة عملية، وهذا لطبيعة الموضوع الذي يعتبر في نظرنا المنهج المناسب للدراسة التي تعتمد على وصف وتحليل القواعد الإجرائية من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية

إشكالية البحث:

مما سبق لنا يتضح لنا أن موضوع أحكام الحجز العقاري في التشريع الجزائري تتفرع من عدة تساؤلات وإشكالات قانونية، وبما أننا اقتصرنا موضوعنا على إجراءات الحجز على العقار دون الأموال الأخرى. وبما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وضع قواعد إجرائية خاصة بالحجز على العقار،

- فما هي الإجراءات التي وضعها المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لأجل إتباعها بهدف حجز عقار المدين؟

- ويمكن طرح التساؤل التالي: كيفية الحجز التنفيذي على عقار وما هي إجراءاته في ظل قانون

الإجراءات المدنية والإدارية؟

خطة البحث:

وللإجابة على هذا الإشكالية قمنا إلى تقسيم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول يتناول الأحكام التمهيديّة لبيع العقار، ويتضمن ثلاثة مباحث، المبحث الأول،

يتطرق إلى إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار، والمبحث الثاني يتعرض بآثار المترتبة على حجز

العقار، والمبحث الثالث فيتناول الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار.

وتطرقنا الفصل الثاني إلى الإجراءات التمهيديّة لبيع عقار محجوز، وذلك من خلال ثلاثة مباحث، المبحث الأول يتناول إجراءات البيع بالمزاد العلني، والمبحث الثاني حكم رسو المزاد وآثاره، أما البحث الثالث يتعرض لتوزيع الأموال المتحصلة من الحجز.

وهذا من خلال الخطة التالية:

الفصل الأول: الأحكام التمهيديّة لبيع العقار

المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حجز العقار .

المبحث الثالث: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار

الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني.

المبحث الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.

المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز.

الفصل الأول: الأحكام التمهيدية لبيع العقار

المبحث الأول: إجراءات توقيع حجز التنفيذ على العقار

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حجز العقار .

المبحث الثالث: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار

الفصل الأول: الأحكام التمهيديّة لبيع العقار

لمعرفة كيفية بيع العقار المحجوز يجب علينا أن نعرف كيفية استصدار أمر الحجز التنفيذي على هذا العقار وهو البداية الأولى في عملية الحجز على عقار لبيعه بالمزاد العلني، مما يتطلب منا معرفة كيفية توقيع الحجز التنفيذي على عقار.

فعلجنا هذا الفصل من خلال ثلاثة مباحث، حيث تطرقنا في المبحث الأول لإجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار، وتناولنا في المبحث الثاني الآثار المترتبة على حجز العقار ، وفي المبحث الثالث عالجنا الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار بعد صدور أمر الحجز التنفيذي.

المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار

من خلال هذا المبحث نتعرض في المطلب الأول لتعريف الحجز التنفيذي وخصائصه، والمطلب الثاني نتناول فيه لإجراءات توقيع هذا الحجز على العقار.

المطلب الأول: تعريف الحجز التنفيذي العقاري وخصائصه

دراستنا لأحكام الحجز العقاري تتطلب منا معرفة ما المقصود من الحجز التنفيذي وميزاته، حيث نتناول في هذا المبحث، تعريف الحجز التنفيذي على العقاري من خلال الفرع الأول وخصائصه من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الحجز التنفيذي.

لم يعرف المشرع الجزائري كباقي التشريعات المقارنة هذا النوع من الحجز، مما يجعلنا نعتمد على التعاريف الفقهية التي جاءت بهذا الخصوص، حيث عرفه د/ السيد صاوي: على أنه وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين، وذلك من أجل بيعه وإستفائه حقه من ثمن البيع، وتسري إجراءات هذا الحجز على العقارات سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص.⁽¹⁾

وعرفه البعض الآخر بأنه أحد طرق التنفيذ الجبري يتم بمقتضاه وضع عقار مملوك للمدين أو لغيره ولكن يملك حق التبع عليه، تحت يد القضاء ونزع ملكيته جبرا، وذلك بهدف بيعه وإستيفاء دينه.⁽²⁾

ومن خلال التعريفات فالمقصود بالحجز على العقار هو وضعه تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضرارا بدائنيه.

(1) أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة، العربية، القاهرة، 2005، ص309.

(2) زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، المحكمة العليا، ص25، نقلا عن حمة مرامرية، مرجع سابق، ص157.

الفرع الثاني : خصائص الحجز التنفيذي.

هذا النوع من الحجز يخضع لإجراءات شكلية دقيقة ومعقدة، مما يجعله مكلفا وطويلا، وذلك يعود إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي كان ومازال يحتلها العقار في حياة المجتمعات، فهو من ضمن الأموال التي يحرص الإنسان على تملكها، والمحافظة عليها، باعتبارها العنصر الأهم في ربطه بقبيلته وبوطنه.

ومن جهة أخرى يرجع إلى محاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة، فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ، ومصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره، مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز.

وقد تتضارب هذه الحقوق مع مصالح الحاجز أو المحجوز عليه، وبالتالي حاولت التشريعات الحديثة تيسير وتبسيط الإجراءات بقدر المستطاع، وهذا بالنظر إلى انتشار تأمين القروض عن طريق الرهن.⁽¹⁾

ومن هنا حرص المشرع الجزائري في القانون الجديد على وضع قواعد سهلة توفق إلى حد ما بين لمصالح المتضاربة.

(1) زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، المحكمة العليا، ص25، نقلا عن حمة مرامية، مرجع سابق، ص158.

المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز على عقارات المدين وغير المدين

عملية الحجز على عقار ووضعها تحت يد القضاء تتم من خلال عمل قانوني، وذلك باستصدار أمر الحجز وتبليغه، وقيده بالحفاظة العقارية، سواء كان العقار بحوزة المدين أو غير المدين.

الفرع الأول: إجراءات توقيع الحجز على عقارات المدين.

يكون الحجز على عقار صحيحا متى توافرت فيه شروط، وأهمها تقديم محضر بعدم وجود منقولات، وذلك عملا بمبدأ لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين، إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، وهذا ما نصت عليه المادة 1/721 ق إ ج م إ.⁽¹⁾

أولاً: استصدار أمر الحجز:⁽²⁾

يصدر أمر الحجز بموجب أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ناء على طلب مقدم من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويتضمن الطلب على الخصوص:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار.
- اسم ولقب المدين وموطنه.
- وصف العقار المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأي بيانات تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.⁽³⁾

ويجب أن يرفق الطلب الحجز بالوثائق الآتية تحت طائلة الرفض، وهذا ما نصت عليه المادة 723 من ق ا م إ، وتتمثل الوثائق في:⁽⁴⁾

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، وقد ذكرت السندات التنفيذية المادة 600 ق ا م ا. ونسخة من محضر التبليغ والتكليف بالوفاء.
- 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.

(1) المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والجزائية، الصادر بموجب القانون رقم 08/09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25

فبراير سنة 2008 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد رقم 21 المؤرخ في 23 افريل سنة 2008.

(2) المواد 722 إلى 724 من ق ا م ا .

(3) المادة 722 من ق ا م ا .

(4) المادة 723 من ق ا م ا .

3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.

5- شهادة عقارية.

ومتى كان الطلب مستوفيا لكافة الشروط المستوجبة قانونا، يصدر رئيس المحكمة أمره بالحجز، وعند الرفض يمكن تحديد الطلب عند استكمال الوثائق المطلوبة.

ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري.

يتولى عملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، المحضر القضائي المصرح له قانونا بإستلام الملف والكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار المراد الحجز عليه، ويتم ذلك بموجب محضر تبليغ يشتمل فضلا عن البيانات العامة الواجب توافرها في أوراق المحضرين، البيانات التي نصت عليها المادة 379 من قانون ا ج م السابق وهي ذكر السند التنفيذي وتبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتا بحكم، وحضور المدين أو غيابه في إجراءات الحجز.

ثم إعدار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال فإن أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون في مصلحة الشهر العقاري ويصبح نهائيا⁽¹⁾. وأخيرا ذكر موقع العقار وصفته ومشمولاته بدقة.

أما القانون الجديد لقد نص على هذا الإجراء في المادة، 2/725 منه، والتي ركز فيها على محتوى البيان المتعلق بالإندار، حيث جاءت صياغتها كالتالي " ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار ، أو الحق العيني العقاري جبرا عنه".

وعليه يكون الذهاب مباشرة للبيع على اعتبار أن قيد الأمر يتم فور تبليغه، هذا يفسر على أنه تقليص في المواعيد، وهذه من النقاط الإيجابية للقانون الجديد.⁽²⁾

(1) هذا الإعدار لا يعتبر مقدمة من مقدمات التنفيذ ولا يعتبر هذا الإعلان في التشريع المقارن حجرا للعقار، ولا يترتب عنه سوى أثر واحد هو قطع التقادم.

(2) حمة مرامية، مرجع سابق، ص160

ثالثاً: قيد أمر الحجز

وتناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية قيد أمر الحجز ضمن المواد 728 إلى 736، حيث إستصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين لا يترتب عليه أي أثر إذا لم يتم تسجيله بمصلحة الشهر العقاري، وبالتالي يعتبر العقار محجوزاً وموضوعاً تحت يد القضاء من تاريخ إتمام هذا الإجراء .

وقد نصت المادة 725 ف3 من ق ا م ا على أن المحضر القضائي يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، ويعد العقار محجوزاً من تاريخ القيد.

والملاحظ أن المشرع في قانون ا م ا أمر بإيداع أمر الحجز المصلحة المختصة لأجل قيده، فور تبليغه للمدين، على خلاف القانون السابق ق ا ج، الذي وضع ميعاد شهر كامل لإتمام عملية الإيداع، وهذا ما يفسر كذلك على أنه تخفيض في المواعيد .

وقد بين قانون التسجيل⁽¹⁾، وبكل دقة الإجراءات التي يجب على المحضر إتباعها، والوثائق التي يلزم بإيداعها، ومنها بالأساس السند التنفيذي وأمر الحجز⁽²⁾، ثم يأتي دور المحافظ العقاري المختص الذي أعطيت له صلاحيات واسعة تسمح له بقبول الإيداع أو رفضه، وحتى بعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد، وهنا يقع على عاتقه تبرير ذلك والقانون الجديد لم يشير إلى ذلك صراحة في المادة 728 منه، وعليه إذا قبل الإيداع لا يجوز له رفض القيد، أما إذا لم يوجد ما يبرر الرفض فإن ق ا م ا، يوجب عليه قيد الأمر من تاريخ الإيداع، مع تسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي خلال أجل أقصاه ثمانية أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية.⁽³⁾

وقد بينت المادة 729 من ق ا م ا الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز وأهمها ذكر تاريخ وساعة الإيداع، وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

(1) المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 30، ص 498

(2) المادة 3/724 من ق ا م ا يلزم بأن يتضمن أمر الحجز بيانات أساسية نذكر منها البيان الثالث ويتعلق بتعيين سمها عند الإقتضاء، وهذا ما يسهل الأمر العقار تعييناً دقيقاً لا سيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية و.على المحافظ العقاري عند فحصه للملف الخاص بطلب تسجيل أمر الحجز.

(3) المادة 728 من ق ا م ا .

ومنه إذا قبل الإيداع وتم قيد الأمر يعتبر المادة 725 من ق إ م ا ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز عقاري، وعملا بأحكام المادة 730 من ق إ م ا إذا كان العقار المحجوز في حيازة المدين تسند الحراسة له إلى أن يتم البيع.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على عقار غير المدين .

يقصد بالغير على حالتين على حالتين يتم فيهما توقيع الحجز على عقار مملوك لغير المدين⁽²⁾، حالة إنتقال ملكية العقار إلى شخص يسمى حائز العقار محملة بحق عيني تبقي نافذ في مواجهته، الأمر الذي يجعل عقاره محل للتنفيذ، والحالة التي يقدم فيها عقارا كضمان للوفاء بدين المدين فيكون هذا العقار أيضا محلا للتنفيذ، ففي الحالتين نلاحظ إمكانية توقيع الحجز على عقار هذا الغير رغم أنه ليس لدينا شخصا للدائن، وليس مسؤولا مسؤولية شخصية أو مباشرة عن الدين⁽³⁾

ومنه نعرض لحالتي التنفيذ في مواجهة حائز العقار، والكفيل العيني.

أولا: الحجز على عقار الحائز.

يعتبر حائزا للعقار طبقا لنص المادة 911 / 2 من القانون المدني، كل شخص إنتقلت إليه بأي سبب من الأسباب، ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

وقد حددت المادة 1/734 من ق إ م ا، بشكل أخص الحائز الذي تجري في مواجهته إجراءات حجز العقار، بأنه الحائز للعقار بعقد رسمي مشهر قبل قيد أمر الحجز⁽⁴⁾، وعلى ذلك يجب لكي يوجد حائز للعقار أن تتوافر الشروط التالية :

الشرط الأول: أن يكون قد تلقى ملكية عقار محمل بحق عيني تبقي مشهر أو أي حق عيني عليه.

(1) حمة مرامية، مرجع سابق ، ص162

(2) طلعت مجد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية " دط، دت، ص457.

(3) أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، ص319.

(4) نص المادة 1 / 734 من ق إ م ا على أنه " إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز ، وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته العقار لا بيع العقار جبرا عنه .

الشرط الثاني: أن تنتقل إليه ملكية العقار بعد شهر الحق العيني التبعية وقبل قيد أمر الحجز

الشرط الثالث: ألا يكون هذا الغير مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين الذي يجري التنفيذ لإقتضاءه.

وعليه إذا توفرت الشروط السابقة معاً، يمكن للدائن صاحب الحق العيني التبعية على العقار والذي تم إشهارة قبل تصرف المدين للحائز، اتخاذ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز، وذلك بما له من حق تتبع هذا العقار.

وحماية للغير الذي قد يتعامل مع الحائز على هذا العقار، أوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين والحائز، بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلمي إلى جانب المدين⁽¹⁾ وطبقاً للقواعد العامة في حجز العقار، تبدأ إجراءات حجز عقار الحائز، بتبليغ أمر الحجز إلى المدين وتسجيل هذا الحجز، ثم ينذر الحائز ويسجل هذا الإنذار، وتكون الإجراءات على النحو التالي:

التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون يقصد به إنذار الحائز بدفع الثمن أو تحليه العقار، نظمته المشرع بموجب المادة 923 من القانون المدني⁽²⁾، والمادتين 726 و734 من ق م د، ومن ثم يتم إنذار الحائز بموجب محضر قضائي أوجبت المادة 734 أن يشتمل، بالإضافة إلى البيانات العامة لهذه المحاضر، على ما يأتي:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له

- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد

- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء، بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا يبيع العقار جبراً عنه.

أما فيما يخص ميعاد إنذار الحائز، المستخلص من المادتين أعلاه، أنه يمكن إنذار الحائز، إما بعد تبليغ المدين بأمر الحجز وقبل تسجيله، بمعنى أن يتزامن إنذار الحائز مع تبليغ إنذار المدين، كما

(1) طلعت مجّد دويدار، مرجع سابق، ص، 462.

(2) نص المادة 923 من ق م ج على " أنه إذا لم يختَر الحائز أن يقضى الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تحلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد"

يمكن إنذار الحائز بعد تبليغ المدين وقيد الأمر بمصلحة الشهر العقاري، وهذا الحل الذي يفضله البعض من الفقه حماية لمصلحة الدائن الحاجز بالأساس⁽¹⁾

والغاية من هذا التبليغ حتى يعلم الحائز بالعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد، والمدين المطلوب الوفاء به، حتى يتمكن الإختيار بين الوفاء بمبلغ الدين أو يخلي العقار ويتحمل الإجراءات⁽²⁾.

بعد ذلك يجب تسجيل الإنذار الموجه للحائز في مكتب الشهر العقاري، الحكمة من ذلك حماية من يتعامل في العقار مع الحائز .

ثانيا: الحجز على عقار الكفيل العيني.

الكفيل العيني هو من يرهن عقاره ضمانا للوفاء بدين غيره⁽³⁾، والكفيل العيني وإن كان يتفق مع حائز العقار في عدم مسؤوليته الشخصية عن الدين، إلا أنه يختلف معه في تقديمه لعقاره إختيارا لضمان حق الدائن، وذلك على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملا بالتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه³، وللتنفيذ على عقار الكفيل العيني ينبغي إتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهة المدين الأصلي، بإعلانه السند التنفيذي وتكليفه بالوفاء، بإعتبار أنه المسؤول الشخصي عن الدين لعله يوفي به إختياريا، وبعد ذلك وعملا بأحكام المادة 726 من ق إ م ا القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الكفيل العيني وانذاره، وله الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وفور ذلك يسجل أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري بإسم الكفيل، وبذلك تتحقق الحماية لمن يتعامل مع الكفيل العيني في العقار بعد الحجز عليه، لأنه لو يسجل بإسم المدين لما إستطاع الغير أن يعلم بالحجز، وبناء على ذلك فإن التنفيذ ضد الكفيل العيني يتم بنفس الإجراءات التي يحجز بها العقار المملوك للمدين، وبذلك يعد العقار محجوزا من تاريخ قيد أمر الحجز بإسم الكفيل العيني.

من استقراء النصوص القانون السابق والجديد التي نظمت حجز العقاري، نلاحظ أن إجراءاته تتميز نسبيا بالطول والتعقيد إذا ما قورنت بإجراءات حجز المنقول، ويرجع ذلك لأهميته، فنزع ملكية العقار من المدين أكثر خطرا من نزع ملكية المنقول، والسبب الآخر يرجع إلى حقوق الغير وحمايتها المتعلقة بالعقار .⁽⁴⁾

(1) احمد السيد صاوي، مرجع سابق، ص 327،

(2) المرجع نفسه، ص 728،

(3) طلعت مجد دويدار، مرجع سابق، ص 464.

(4) حمة مرمرية، مرجع سابق، ص 164-165

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حجز العقار.

وضع العقار تحت يد القضاء لا يؤدي إلى إخراج المال من ملك المدين، وإنما يؤدي فقط إلى تقييد سلطات المدين المخولة له على العقار سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز، أو بالنسبة لحقه في استعمال واستغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين، وتتلخص هذه الآثار فيما يلي:

المطلب الأول: منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه

الفرع الأول: نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات:

يستخلص من المادة 1 / 735 من ق م ا⁽¹⁾، أنه بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء يمنع على المدين المحجوز عليه وعلى حائز العقار وكذلك على الكفيل العيني القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، معاوضة، هبة، أو إنشاء لأحد الحقوق العينية الأصلية الأخرى كحق الإنتفاع أو حق الإرتفاق، كما يمنع عليهم إنشاء حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلا، لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، كما تبعد الراغبين من شراءه⁽²⁾

الفرع الثاني: نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص

البطلان المقرر لذلك قانونا هو بطلان نسبي لا يجوز التمسك به إلا لمن وضع لحمايته، ويستفيد منه بالخصوص، الحاجزون المشاركون في الحجز، ويستوي في ذلك إن كانوا من الدائنين العاديين أو من أصحاب التأمينات العينية على العقار، وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية⁽³⁾، والراسي عليه المزاد والهدف من ذلك هو حماية الدائنين الحاجزين لأنه لو نفذت هذه التصرفات في مواجهة المشتري بالمزاد لأمتنع عن شراء العقار، أو عرض ثمننا بخسا لشراءه.

(1) نص المادة 1 / 735 من ق م ا على : " لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/أو أمر الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال " ، والجديد أن المشرع ذكر الممنوعون من التصرف وعددهم على سبيل الحصر، على خلاف ما هو عليه في القانون الحالي.

(2) زروقي ليلي، مرجع لسابق، ص33.

(3) المرجع نفسه، ص 34.

المطلب الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في إستغلال عقاره وتأجيره.

رعاية لمصالح الدائنين الحاجزين، قيد المشرع سلطة مالك العقار المحجوز ومنعه من إستغلاله بنفسه، أو عن طريق تأجيره لغيره، وعليه سنتعرض لهذه القيود في النقاط التالية:

الفرع الاول: إذا إستغل المالك عقاره بنفسه

طبقا لنص المادة 1/730 من ق ا م ا " إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، إستمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع.

وبناء على ذلك إذا كان العقار المحجوز بيد المدين، وكان عقارا مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم بهذا الأساس دفع أي أجرة مقابل سكنه في العقار. وإذا تعلق الأمر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها وأن يستخرج منها ما يقتات به هو وأسرته، وما يلزم لمعيشتهم.

ويظل المدين المحجوز عليه حارسا بقوة القانون، ، وليس له أن يستحق أي أجر على لا ذلك، وعليه أن يبذل في إدارته عناية الرجل العادي وأن يمتنع عن إتلاف المال أو ثماره وإلا جاز لذوي الشأن أن يطلبوا من قاضي الأمور المستعجلة تقييد سلطته أو عزله من الحراسة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إذا كان العقار مؤجرا

عملا بنص المادة 730 ف 3 من ق ا م د⁽²⁾ إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، إعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار، وبالتالي فهو بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير.

وإذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة للمدين قبل هذا التبليغ صح وفاؤه، ويسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها، وتأخذ حكم الثمار الملحقة بالعقار المحجوز⁽³⁾، وإذا أراد أحد الدائنين الحجز على الأجرة السابقة على التبليغ، وجب عليه إتباع طريق حجز ما للمدين لدى الغير⁽⁴⁾

الفرع الثالث: تقييد سلطة المالك في تأجير العقار⁽¹⁾

(1) زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 31.

(2) المادة 730 من ق ا م ا

(3) المادة 730 من ق ا م ا.

(4) احمد السيد صاوي، مرجع سابق، ص 355.

قد يعتمد المدين عند بدء إجراءات التنفيذ أو قبلها من الإضرار بالدائنين عن طريق تأجيله للعقار بأجرة زهيدة أو لمدة طويلة، مما قد يؤثر على قيمة العقار عند البيع.

وعليه حرص المشرع الجزائري على حماية مصالح الدائنين، إذ تدخل وضبط هذه المصالح المتعارضة وذلك بموجب المادة 731 من ق م ا ، وعلى ضوء ذلك نقسم عقود الإيجار التي يبرمها مالك العقار المحجوز من حيث نفاذها إلى مجموعتين .

المجموعة الأولى: وتظم الإيجارات التي يبرمها المدين وتكون غير نافذة في حق الدائن الحاجز وهي:

* الإيجارات التي أبرمها المدين بعد قيد أمر الحجز، حيث يمكن للدائن الحاجز والراسي عليه المزداد التمسك بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03،04، التي تشترط الكتابة والتسجيل في الإيجارات، ومنه التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم.

* الإيجار الذي يبرمه المدين قبل قيد أمر الحجز: إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد وقوع غش من المدين أو المستأجر، إلا أنه يصعب في هذه الحالة إثبات غش المدين، لأن الأطراف المتعاقدة دائما يعتمدون إلى تبني نظام الصورية عند إقدامهم على مثل هذه العقود.

المجموعة الثانية: تظم الإيجارات التي يبرمها المدين وتكون نافذة في حق الدائن الحاجز وهي:

* - عقود الإيجار التي أبرمها المدين وكان لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، بإعتباره قد مارس حقوقه النابعة من حق ملكيته للعقار.

* الإيجارات التي تمت بعد قيد أمر الحجز والمرخص بها من طرف القضاء عملاً بأحكام المادة 2/731 من ق م ا، ويراعي القاضي عند النظر في طلب الترخيص مدى الزيادة أو عدم الزيادة التي يمكن أن تطرأ على إيرادات العقار بعد تأجيله.

(1) حمة مرامية، مرجع سابق ، ص168-169.

المطلب الثالث: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار

وفقا لنص المادة 1/732 من ق إ م ا تلحق بالعقار المحجوز ثماره وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية إذ أنها تصبح جزءا من العقار وتأخذ حكمه، حيث تعتبر محجوزة بقوة القانون أي بمجرد إجراء الحجز على العقار الذي ينتجها دون حاجة لأي إجراء آخر.

وتطبق هذه القاعدة سواء كان العقار في يد المدين المحجوز عليه أم كان مؤجرا للغير⁽¹⁾، ويشتمل الإلحاق غلة العقار الطبيعية والمدنية كالأجرة والمحصولات الزراعية، ونتاج المناجم والمناجر، والغرض من هذه القاعدة هو عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتعطيل إجراءات التنفيذ، وتأخير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه وعليه تحجز مع المال المحجوز.⁽²⁾

إلا أنه في بعض الحالات قد تتعارض هذه القاعدة مع حقوق الغير، ويتجلى ذلك في حالة ما إذا قام المدين ببيع المحصولات وهي قائمة بالعقار، ثم يسجل أمر الحجز قبل نضجها، فهل يحتج بالبيع على الدائن المرتهن، أم تلحق هذه الثمار بالعقار.

في الواقع لا يوجد نص قانوني حسم هذه المسألة، وعليه تدخل الفقه وذهب بالرأي، إلى ترجيح نفاذ هذا البيع في مواجهة الدائنين متى كان ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز حتى ولو تم الجني بعد التسجيل، على شرط أن لا يشوبه تدليس.

أما البيوع التي تتم بعد تسجيل أمر الحجز سواء كانت من أعمال الإدارة الحسنة أو بترخيص من القضاء يجب أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة، أما إذا قام بإختلاسها أو إتلافها يتعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، فضلا عن قيام المسؤولية المدنية عند الاقتضاء⁽³⁾.

(1) أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف الإسكندرية، د ط ، د ت ص 654

(2) نجيب أحمد عبد الله، قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية، دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات

والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002 ، الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء 2006 ، ص 310

(3) حمة مرامية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، ص 170.

المبحث الثالث: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار.

سبق وأن تناولنا إجراءات توقيع الحجز على العقار المحجوز، وسنرى الإجراءات التمهيديّة لبيع عقار محجوز، من حيث إعداد قائمة شروط البيع، والاعتراضات القائمة عليها، وبناء على ذلك سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول إعداد قائمة شروط بيع عقار محجوز، و في الثاني للاعتراضات على قائمة شروط البيع.

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط بيع عقار محجوز

تنص المادة 737 / 1 من ق إ م ا على أنه: إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يجرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز"

ومنه تتم مرحلة إعداد العقار للبيع بأمرين، هما إيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط المحكمة المختصة، ثم التبليغ الرسمي عن هذا الإيداع لكل صاحب شأن عملاً بنص المادة 740 من ق إ م ا، وبناء على ذلك فإننا نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول إيداع قائمة شروط البيع، وفي الفرع الثاني التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع.

أولاً: بيانات قائمة شروط البيع.

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه، وكذا الشروط التي يقوم المزاد على أساسها، يقوم بتحريرها المحضر القضائي، عملاً بنص المادة 737 / 2 من ق إ م ا، يجب أن تشمل هذه القائمة على البيانات الآتية⁽¹⁾:

- 1- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
- 2- بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين، وهو من البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ، مخصصة لإبلاغها للغير، حتى يتسنى له مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.

(1) المادة 737 من ق إ م ا.

- 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4- تعيين العقار تعيينا دقيقا، موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية، واسمها عند الإقتضاء، و غير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينه، و إن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- 5-تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل
- 6-شروط البيع والتمن الأساسي⁽¹⁾ والمصاريف.
- 7-تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء.
- 8-بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

ثانيا: مرفقات قائمة شروط البيع

نصت المادة 738 من ق إ م ا على أن ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- 1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، والمقصود هنا ليس مجرد ذكر بيانات عن هذه الأوراق، ولكن المقصود هو تقديمها بذاتها مرفقة مع القائمة، حتى يتأكد من صحة البيانات الواردة بشأنها بالقائمة، وبالتالي مراقبة صحة العملية ككل.
- 2- نسخة من أمر الحجز.
- 3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز، والمقصود بذلك شهادة من مكتب الشهر العقاري التابع له العقار والحقوق العينية المقيدة على العقار، لمعرفة أصحاب هذه الحقوق باعتبارهم مشتركين في إجراءات التنفيذ على العقار، ويجب أن تتضمن الشهادة مقدار حقوق هؤلاء الدائنين.
- 5- مستخرج الضريبة العقارية الغرض منه هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقار.

ثالثا: ميعاد الإيداع.

(1) المادة 739 من ق إ م ا.

يتضح من نص المادة 737/1 من ق ا م ا، أن المكلف بإيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها هو المحضر القضائي، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقته عملا بالفقرة الأخيرة من المادة 737 ق ا م ا، وعليه إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال مدة معينة حددها ق ا م ا بثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر بشأنه قائمة شروط البيع ثم تودع مع مرفقاتها أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.⁽¹⁾

ثم يؤشر رئيس المحكمة المختص على محضر الإيداع، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات، وجلسة لاحقه للبيع وتاريخ وساعة إنعقادهما.

إلا أن تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد قد يتم تجديدها لاحقا بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرفا في الحجز، ويكون ذلك بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت⁽²⁾.

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

أولا: بيانات محضر تبليغ قائمة شروط البيع

أوجب المشرع⁽³⁾، على المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع والتأشير عليها، تبليغها رسميا إلى كل من يهمهم الأمر حتى يتمكنوا من إبداء ما لديهم من ملاحظات أو أوجه بطلان عند الاعتراض عليها، وذلك خلال خمسة عشرة يوما الموالية للإيداع، ويكون ذلك بموجب محضر تبليغ قائمة شروط البيع، ويتضمن محضر التبليغ فضلا عن البيانات العامة، بيانات خاصة نصت عليها المادة 741 من ق ا م ا، تتمثل في الآتي:

-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

(1) المادة 739 من ق ا م ا.

(2) المادة 1/747 من ق ا م ا.

(3) نص المادة 1/740 من ق ا م ا على أنه " يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الأتية...".

- تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال.
- بيان الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

ثانياً: تبليغ ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع

بعد تحرير المحضر أوجب المشرع تبليغه تبليغاً خاصاً خلال الخمسة عشر يوماً التالية لإيداع قائمة شروط البيع إلى مجموعة من الأشخاص حددتهم المادة 740 من ق إ م ا، وهم:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد
- المالكين على الشبوع إن كان العقار
- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- بايع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد
- و في حالة الوفاة يكون التبليغ إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون بيان الأسماء و الصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي.

ثالثاً: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع

لم يكتف المشرع بضرورة إخبار أصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، بل أوجب كذلك أن يقوم المحضر القضائي خلال الثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة حتى يكون لكل شخص الحق

في الإطّلاع على القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الإعتراض، وقد نظم المشرع هذا لإعلان بموجب المادة 748 من ق ا م ا. (1)

(1) نص المادة 748 من ق ا م ا يلي: "يقوم المحضر القضائي، بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية 8 أيام التالية لأخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، ترفق صورة من إعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ يجوز لكل شخص الإطّلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة".

المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

خصص المشرع وسيلة إجرائية هامة القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بال عقار، قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه المزاد العلني، هذه الوسيلة هي الاعتراض على قائمة شروط البيع نصت عليها المادة 742 / 1 من ق ا م ا.⁽¹⁾

وعليه فالاعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو تعديل شروط البيع الواردة في القائمة⁽²⁾.

الفرع الأول: موضوع الاعتراض .

الإعتراضات التي قد تبنى على قائمة شروط البيع منها ما يتخذ شكل أوجه البطلان، ومنها ما يكون على هيئة ملاحظات، و البعض الآخر يتمثل في طلب وقف بيع العقار.

أولاً: أوجه البطلان

ويقصد بها ما شاب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات من عيوب⁽³⁾ والبطلان الذي قد يثار بطريق الإعتراض قد يؤسس على عيب شكلي، ناتج عن عدم إتمام مقدمات التنفيذ، أو عن عدم إتباع القواعد الإجرائية المتعلقة بأمر الحجز أو تسجيله أو تبليغ الحائز و إنذاره إن وجد، أو عدم ذكر إحدى البيانات الهامة في المحاضر القضائية السابقة، أو عدم إيداع قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد لذلك، أو تودع غير مستوفاة لبياناتها الجوهرية أو لا تستوفي مرفقاتها⁽⁴⁾.

وقد يؤسس هذا البطلان على عيب موضوعي، فإن يكون الحق الموضوعي الذي يجري التنفيذ إقتضاء له غير محقق الوجود أو معين المقدار أو حال الأداء، أو غير ثابت بهذه الصفة في سند تنفيذي،

(1) نص المادة 742 / 1 من ق ا م ا على أنه: " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو

من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، و إلا سقط حقهم في التمسك بها "

(2) أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 697 .

(3) السيد صاوي، مرجع سابق، ص 389

(4) أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 703

أو أن يكون المال محل التنفيذ مما لا يجوز توقيع الحجز عليه، أو عدم توفر الحق في التنفيذ كما لو أجرى التنفيذ بموجب محرر موثق مطعون فيه بالتزوير⁽¹⁾.

هذه الأوجه كلها تثار بطريق الاعتراضات ، ولا تجوز فيها الدعوى الأصلية، إلا إذا كان الاعتراض يتعلق بعيب في إجراءات لاحقة على جلسة الاعتراض⁽²⁾.

ثانيا :الملاحظات على شروط البيع

ويقصد بالملاحظات على شروط البيع كل إعتراض أو نقد يوجه إلى هذه الشروط بتعديلها، ويكون ذلك بالحذف أو الإضافة أو التغيير، ويكون إبداءها بدون رفع دعوى.

فقد يكون موضوع الملاحظة في طلب حذف أحد الشروط من القائمة بسبب مخالفته للنظام العام أو للآداب، كاشتراط استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة بدون وجه حق، أو إلزام المشتري بدفع مصاريف باهظة تزيد عما قرره القاضي قبل افتتاح المزايدة ، وكذلك شرط بيع العقار صفقة واحدة بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على مجموعات مما قد يزيد من ثمنه⁽³⁾.

وقد يتمثل موضوع الملاحظة في طلب إضافة أحد الشروط إلى القائمة، كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به، تفاديا للنزاع المحتمل حدوثه بينه وبين من سيقع عليه البيع.

وأخيرا قد تتمثل الملاحظة في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره، كزيادة الثمن الأساسي للبيع، أو طلب بيع العقار صفقة واحدة بدلا من بيعه مجزئا، أو يطلب العكس⁽⁴⁾.

(1) أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 704 .

(2) طلعت مُجَّد دويدار، مرع سابق ، ص 490 .

(3) طلعت المرجع نفسه، ص 491 .

(4) طلعت مُجَّد دويدار، مرجع سابق، ص 492

ثالثا: طلبات وقف الإجراءات

نص المشرع على حالات معينة يتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات وذلك كإشكال وقتي في التنفيذ تهدف في مجموعها إلى وقف إجراءات البيع مؤقتا أو تأجيلها وهي:

أولا: طلب وقف بيع بعض العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز. وفقا للمادة 743 من ق م ا يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المعنية المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين.

يحدد الأمر الصادر في هذا الإعتراض العقارات التي تتوقف عليها إجراءات البيع مؤقتا، ومع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه .

ثانيا: طلب تأجيل بيع العقار عملا بنص المادة 744 من ق م ا يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع تأجيل إجراءات بيع العقار إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز المهلة الممنوحة سنة واحدة.

ثالثا: طلب وقف الإجراءات حين الفصل في دعوى الفسخ، تنص المادة 745 من ق م ا على أنه إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني، والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للإعتراضات بثلاثة أيام على الأقل سقط حقه في ذلك.

غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلبا لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين

الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع، وعليه يوجب المشرع على بائع العقار أو المقايض به إذا أراد أثناء إجراءات التنفيذ رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفارق، أن يرفعها بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة ببيع العقار⁽¹⁾، وليس بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع.

لأن الأمر الذي يطرح على رئاسة المحكمة عن طريق الاعتراض هو طلب وقف إجراءات بيع العقار لحين الفصل في دعوى الفسخ التي تم رفعها بعد تسجيل أمر الحجز.

الفرع الثاني : النظام القانوني للاعتراض

أولاً : صاحب الحق في الاعتراض

حددت المادة 742 / 1 من ق إ م ا الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع، و هم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق إ م ا أو من ورثتهم، و يفترض توافر المصلحة القانونية لديهم لتقديم هذا الاعتراض ، و هم المدين و الحائز و الكفيل العيني، و الدائنين المقيدين، و المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً، و بائع العقار أو مقرض ثمنه.

وما يفهم من المادة 748 / 2 من ق إ م ا التي تنص على أنه يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة الضبط، أن المشرع منح كذلك هذا الحق لكل من له مصلحة قانونية حقيقية كأصحاب حقوق الانتفاع و الارتفاق على العقار و مستأجره و مدعي الاستحقاق، هؤلاء الأشخاص يجب عليهم إبداء ملاحظاتهم على قائمة شروط البيع، وأوجه البطلان التي يمكن التمسك بها، و ذلك برفع تقرير إلى رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة

(1) المادة 746 من ق إ م ا.

ثانيا : إجراءات وميعاد الاعتراض .

عملا بنص المادة 742 من ق إ م ا يختص بنظر الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها، باعتباره قاضي الأمور المستعجلة.

و يقدم الاعتراض إلى رئيس المحكمة، و بعد التأشير عليه، تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، حيث لا يجوز تقديمه بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى.

و يجب أن يقدم الاعتراض قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، و إلا سقط الحق فيه⁽¹⁾، و السقوط هنا كجزاء متعلق بالنظام العام فيجب على القاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه⁽²⁾، و الهدف من تحديد هذا الميعاد هو أن تتاح الفرصة لكل من يهمه الأمر بأن يطلع على هذه الاعتراضات ، قبل الجلسة المحددة لنظرها، و من جهة أخرى تمكن المحكمة من الإطلاع عليها قبل الجلسة حتى تستطيع الفصل فيها في نفس الجلسة دون تأجيل لذلك ثم تعقد جلسة الاعتراضات حسب التاريخ و الساعة المحددين لها في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي.

و يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام، أما في الحالة التي لم يقدم فيها أي اعتراض في الجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع.⁽³⁾

(1) المادة 1/ 742 من ق إ م ا .

(2) أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص 710 .

(3) المادة 742 من ق إ م ا .

الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني.

المبحث الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.

المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز.

الفصل الثاني : إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

أحاط المشرع الجزائري عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بإجراءات أكثر تعقيدا من الإجراءات التي تتبع في بيع الأموال المنقولة، حيث حاول المشرع قدر الإمكان تأخير النزاع الجبري للملكية العقارية، حتى يتم البيع بأعلى سعر ممكن، وفي نفس الوقت حماية الأشخاص الذين تكون لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز.

وعالجنا هذا الفصل من خلال ثلاثة مباحث، المبحث الأول تطرقنا فيه لإجراءات البيع بالمزاد العلني. والمبحث الثاني لحكم رسو المزاد وآثاره، أما المبحث الثالث فتعرضنا لتوزيع الأموال المتحصلة من الحجز.

المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

بعد الانتهاء من إيداع قائمة شروط البيع، و الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها إن وجدت، تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد، و ذلك بإتمام بعض الإجراءات الممهدة له تتمثل أساسا في الإعلان عن البيع، و ينتهي بيع العقار لمن يرسو عليه المزاد، و منه سنحاول تبسيط ذلك في الفروع الأربعة التالية :

المطلب الأول : الإعلان عن البيع

يعلن عن البيع بطريقتين ولفئتين:

الفرع الأول: الإعلان العام عن البيع

عملا بنص المادة 749 من ق إ م ا، يقوم بهذا الإعلان المحضر القضائي و ذلك قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تتجاوز ثلاثين يوما و لا تقل عن عشرين يوما. حيث يقوم بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع متضمنا على الخصوص البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم.

- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار.

- تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.

- بيان المحكمة أو المكان الذي يكون فيه البيع.

و تنص المادة 750 من ق إ م ا على أن يتم تعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في الأماكن الآتية:

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

- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

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

- في الساحات و الأماكن العمومية.

- في أي مكان آخر يحتتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

وينشر الإعلان في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز. و يثبت المحضر إنه قام بتعليق و نشر الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور، و يرفق مع ملف التنفيذ.

و يمكن لأطراف الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة يطلبون فيها إلغاء إجراءات النشر و التعليق و ذلك قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل⁽¹⁾ إذا قرر القاضي إلغاء الإجراءات، يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة، و تعاد إجراءات الإعلان على نفقة المحضر القضائي⁽²⁾

الفرع الثاني : الإعلان الخاص عن زمان و مكان البيع .

هذه الوسيلة تخص ذوي الشأن الذين سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع و هم بالأساس الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني. حيث يتولى المحضر القضائي إعلانهم في ميعاد ثمانية أيام على الأقل من تاريخ الجلسة⁽³⁾، و يوم البيع الذي يجب إخبارهم به هو اليوم الذي حدده رئيس المحكمة المختصة عند التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع⁽⁴⁾، أو اليوم الذي تم تحديده لاحقاً بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز⁽⁵⁾.

(1) تنص على ذلك المادة 1/751 من ق إ م ا..

(2) المادة 3/751 من ق إ م ا.

(3) حسب المادتين 747 / 3 و 753 من ق إ م ا.

(4) تنص الفقرة الأخيرة من المادة 737 ق إ م ا على أن "يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع، و

يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادها.

(5) نصت على ذلك المادة 747 ف 1 من ق إ م ا بقولها : "إذا لم يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمراد العلني مسبقاً، يتم

تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز. يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق

من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.

المطلب الثاني : إجراءات المزايدة العلنية

يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني في جلسة علنية تحت إشراف قاضي الأمور المستعجلة (رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض)⁽¹⁾ بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ و الساعة المحددين لذلك بحضور ذوي الشأن، ذلك وفقا لأحكام و ضوابط قانونية و سلسلة من الإجراءات نذكرها من خلال ترتيبها في القواعد التالية :

الفرع الاول : افتتاح المزايدة و تقديم العروض

تنص المادة 754 من ق إ م ا على أنه بعد افتتاح جلسة البيع يتولى رئيسها التحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي لذوي الشأن لأجل حضور جلسة البيع، و حصول إجراءات الإعلان عن البيع.

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح الم ا زد العلني، و هنا يذكر بشروط البيع و نوع العقار المعروض للبيع، و الثمن الأساسي المذكور بقائمة شروط البيع الذي ستجري المزايدة على أساسه، و الرسوم و المصاريف.

كما يقوم بتعيين مبلغ التدرج في العروض التي تقبل من المتزايدين، بمعنى القيمة التي يزايد بها عن الثمن الأساسي أو عن العرض السابق⁽²⁾، و تحدد هذه القيمة حسب أهمية العقار، و في جميع الأحوال لا تقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض⁽³⁾ وافتتاح المزايدة ما هو إلا دعوة لتقديم العطاءات و هو المبلغ الذي يعرضه الم ا زيد و يرغب في شراء العقار على أساسه⁽⁴⁾

(1) المادة 1/ 753 من ق إ م ا.

(2) عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، القاهرة 2001 ص 811.

(3) قيمة التدرج في المزايدة عاجلها المشرع في المادة 1 / 754 من ق إ م ا.

(4) أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، د ط، د ت، ص 407.

الفرع الثاني : رسو المزاد

نظمه المشرع بموجب المادة 391/2 من ق إ م السابق⁽¹⁾، والمادة 757/1 من ق إ م⁽²⁾، ويستخلص منها أن البيع في المزادات لا يتم إلا برسو المزاد على شخص معين بذاته وعادة هو من يقدم أعلى عرض، باعتبار أن العطاء المقدم من أي شخص يسقط بتقديم عطاء أعلى منه، ذلك أن التقدم بالعطاء في المزادة، ليس إلا إيجابا من صاحب العطاء، ولانعقاد العقد لابد من قبول يصادفه، والقبول لا يكون إلا برسو المزاد ممن يملكه.

وعليه يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاد، فقط القانون ا م السابق إستعمل تقنية إعتداد العرض بعد إنطفاء ثلاث شموع توقد تباعا مدة كل منها دقيقة واحدة، أما قانون ا م ا، استعمل تقنية النداء بالعرض الأخير ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، يلاحظ أنه لا يوجد أي فرق بين العبارتين من الناحية العملية.⁽³⁾

والراسي عليه لا يكتسب صفة المشتري إلا في مرحلة لاحقة تأتي بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف التنفيذ، وصدور الحكم بإيقاع البيع عليه⁽⁴⁾

الفرع الثالث : التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن.

يقع على عاتق المزادة الذي اعتمده عرضه بدفع الثمن الذي تم اعتماده وكذلك المصاريف ورسوم التسجيل، على أن تودع هذه المبالغ بأمانة ضبط المحكمة، أوجب ق ا م ا دفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ

(1) نص المادة 391 ف 1 من ق إ م على أنه: " ورسو المزاد عقب إنطفاء ثلاث شموع توقد تباعا مدة كل منها دقيقة واحدة، على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر من زائد".

(2) تنص المادة 757 / 1 من ق إ م إ على ما يلي: " يرسو المزاد على من تقدم من المزادين بأعلى عرض وكان آخر م ن زائد.

يعتمد الرئيس العرض الذي زاد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

(3) وتتم العملية كالتالي: توقد أول شمعة وتستمر مدة دقيقة وأيضاً شمعة ثانية بعد نهاية زمن الأولى، وإن وقعت مزادة أحد الشموع فإن تلك الشمعة التي وقعت بها المزادة تعتبر شمعة أولى ويحسب زمن إشعاله الأول من لحظة المزادة تلك، وتستمر المزادات ، على أن المزادة الأخيرة لا يقع أثرها برسو المزاد إلا إذا استمرت الشمعة الموقدة الواقعة بين تلك المزادة مدة دقيقة بعد لحظة المزادة مع إشعال شمعتين أخريين، كل منها مدة دقيقة دون حصول أية مزادة خلالها، و عندها يعلن رئيس الجلسة على رسو المزادة على ذلك المزادة . نقلا عن حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 205 .

(4) ونصت على ذلك المادة 757/2 من ق إ م ا بقولها: " يجب على الراسي عليه الم ا زد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة، خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة.

المزايدة بأمانة ضبط المحكم، وإذا حدث وأن تخلف الراسي عليه المزاد في الوفاء بالتزامه بدفع الثمن، أعيد بيع العقار على ذمته، وذلك بعد إنذاره بأن يقدم بتنفيذ التزامه في ميعادة خمسة أيام عملاً بنص المادة 757 فقرة أخيرة من ق إ م ا.

وتحكم المزايدة المعادة الإجراءات التالية:

المطلب الأول: تأجيل المزايدة وإعادتها

هناك فروض تطرأ عند المزايدة تؤدي إلى تأجيلها، أو إلى إعادتها بشروط.

الفرع الأول: تأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن الأساسي

مبدئياً ليس للمحكمة أن تؤجل المزاد لتاريخ آخر غير التاريخ المحدد لذلك، إلا أنه قد تطرأ من الأسباب المبررة التي توجب ذلك، هذا التأجيل قد يكون قبل افتتاح المزايدة، حيث يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائني⁽¹⁾، إلا أن الذي يهمننا هو التأجيل بعد افتتاح المزايدة، حيث إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عطاء خلال خمسة عشرة دقيقة، يثبت ذلك في سجل الجلسة ويؤجل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.⁽²⁾

في الجلسة الجديدة إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، يأخذ رئيس الجلسة قراره بتأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي⁽³⁾، والحكمة من ذلك تشجيع الراغبين في المزايدة على الدخول فيها.

ويتولى الأمر الصادر بتأجيل البيع تحديد تاريخ جلسة البيع اللاحقة، ويكون ذلك خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً من تاريخ التأجيل⁽⁴⁾، في الجلسة الموالية يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض حتى لو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز استفتاء الدين عينا بالعقار بالثمن الأساسي المحدد له⁽⁵⁾

(1) نص المادة 744 من ق إ م ا.

(2) المادة 754 ف 2 من ق إ م ا.

(3) المادة 754 ف 3 من ق إ م ا.

(4) المادة 755 من ق إ م ا.

(5) المادة 754 / 4 من ق إ م ا.

الفرع الثاني : تسديس البيع وإعادة المزايدة

أجاز القانون لكل شخص أن يقوم بما يعبر عنه بعملية التسديس للبيع، وذلك بأن يعرض ثمنًا جديدًا للعقار موضوع البيع بالمزاد بزيادة عن الثمن الأول الواقع به البيع بنسبة السدس على الأقل مع تحمله المصاريف القضائية والرسوم المستحقة وتتبع في ذلك الإجراءات التالية إذا توفرت شروط ذلك.

- القانون الجديد جاء بشرط لم ينص عليه القانون الحالي نعتبه شرطًا أساسيًا في العملية، وهو أن يباع العقار محل طلب إعادة البيع بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.

- أن يقدم الطلب في شكل عريضة تودع قلم كتابة المحكمة خلال عشرة أيام التالية لتاريخ رسو المزاد ، مستوفيا لجملة من البيانات منها هوية صاحب الزيادة بالكامل، مع بيان مقدار الزيادة والمصاريف القضائية، وموقعه منه، القانون الجديد يشترط إيداع الثمن الكامل مع المصاريف والرسوم بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل يسلم إليه.⁽¹⁾

- في هذه الحالة تجدد المزايدة ويعاد البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات السابقة الذكر، ويتحمل طالب التجديد جميع النفقات.

- القانون الجديد مكن المزايدة الجديد من التراجع وذلك بتقديم طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته، وذلك قبل حكم رسو المزاد الجديد، بعد إيداع المصاريف المترتبة عن تراجعه، وجاء ذلك في المادة 761 منه.

⁽¹⁾ وتنص المادة 760 من ق إ م ا على أنه: " إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني. في هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل، مع إيداعه الثمن الكامل والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل، ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفية المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 أعلاه ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات " ..

المبحث الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.

المطلب الأول: حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

أجمع الفقه⁽¹⁾ على أن حكم إيقاع البيع، وإن كان يصدر في شكل الأحكام القضائية وبدياجتها، كما أن له طبيعة الأحكام من حيث حجته في مواجهة أطراف التنفيذ، إلا أنه لا يعتبر من حيث المضمون حكما قضائيا، باعتبار أن بيع العقار لا يشكل خصومة قضائية، وبالتالي فإن هذا الحكم لا يحسم نزاعا و لا يصدر في خصومة بالمعنى الدقيق، وعليه ليس له من الأحكام سوى الاسم. لأن القاضي لا يفعل سوى مراقب إجراءات البيع، وتقرير أن المزاد قد فتح، وأن شخصا قد اعتمد عرضه، وأنه قد دفع الثمن بالكامل والمصاريف القضائية ورسوم التسجيل، ولهذا أوقع البيع عليه.

وأن الحالة الوحيدة التي تمكن من تقرر له المصلحة في إعادة النظر في ما حكم به برسو المزاد ، هو رفع دعوى قضائية ببطالان إجراءات البيع أمام قاضي الموضوع، ويكون الحكم الفاصل في هذه الدعوى حكما تسري عليه نفس القواعد المقررة لباقي الأحكام القضائية.⁽²⁾

الفرع الثاني : بيانات حكم رسو المزاد

وفقا والمادة 763 من ق إ م د أن يصدر هذا الحكم بدياجة الأحكام المألوفة، و أن يتضمن

البيانات التالية:

⁽¹⁾ أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ، ص 764، نقلا حمة مرامية، مرع سابق ، ص 209

⁽²⁾ مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004 ، ص 157 ، وما بعدها.

1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2- تعيين العقار المباع ومشتملاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع.

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد.

6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسى عليه المزاد.

المطلب الثاني : آثار حكم رسو المزاد⁽¹⁾

الفرع الاول: تسجيل حكم رسو المزاد

تلزم المادة 762 من ق إ م المحضر القضائي أن يقوم بالنيابة عن ذوي الشأن بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، حتى يكون حجة على الكافة، وتكون وظيفة الشهر هنا وظيفة إعلامية فقط لأن الحق العقاري أنشأته المحكمة الناطقة برسو المزاد ، ويعتبر حكم رسو المزاد الذي أصدرته سند الملكية.

بينما هناك من يذهب بالقول أن حكم رسو المزاد يعتبر سندا ملكية الراسي عليه المزاد بعد القيام بإجراءات إشهاره لدى المحافظة العقارية، هذا الرأي يتماشى مع وظيفة التسجيل والشهر في النظام القانوني الجزائري، قياسا على التصرفات الواردة على العقار لا ترتب آثارها ومنها نقل الملكية لا يتم إلا بالتسجيل والشهر.

الفرع الثاني : إنتقال ملكية العقار إلى من حكم رسي عليه المزاد .

تنص المادة 762 من ق إ م ا على أنه " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الإرتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية".

(1) حمة مرامية، مرجع ساق، ص 210 - 211

وعليه فالأثر الجوهري إذن للبيع القضائي للعقار هو نقل الملكية للراسي عليه المزداد الذي وفي بالتزاماته المتعلقة بدفع الثمن.

ويفهم من هذه المادة أن الملكية تنتقل إلى المالك الجديد بنفس الحالة التي كانت عليها بكل ما لها وما عليه، بمعنى آخر أن كل حق رتبه المدين أو الحائر أو الكفيل على العقار يسري في مواجهة من رسي عليه المزداد متى كان قد إستوفى شروط تسجيله قبل تبليغ أمر الحجز.

إلا أن المشرع وبموجب المادة 764 من ق إ م أورد استثناء مفاده أن قيد حكم رسو المزداد يترتب عنه تطهير العقار من كل التأمينات العينية وذلك من حقوق إمتياز وإختصاص ورهون رسمية وحيازية، التي أعلن أصحابها بإيداع الثمن قائمة شروط البيع.

وأخيرا فإن هذا الحكم لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في الفقرة الأخيرة من المادة 763 من ق إ م أ ، وهو غير قابل لأي طعن.

المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز

بعد انتهاء مرحلة بيع الأموال المحجوزة وتجميع كل الأموال المتحصلة من معاملة الحجز، يصل الحجز التنفيذي إلى مرحلته الأخيرة المتمثلة في إستفاء الدائن الحاجز أو الدائنين الحاجزين أو المتدخلين في الحجز عند وجودهم لحقوقهم وذلك بتوزيع حصيلة التنفيذ بينهم عند الإقتضاء، تعرف هذه المعاملة بمعاملة التوزيع أو القسمة بين الدائنين⁽¹⁾.

ولا يثير إستفاء الديون من الحصيلة أية مشاكل إجرائية إذا كان الدائن الحاجز واحدا، إذ يختص بالحصيلة لوحده سواء كانت كافية للوفاء بكل الدين أم كانت غير كافية³، كذلك لا يثير الاستيفاء أي إشكال إذا تعدد الدائنون وكانت الحصيلة كافية للوفاء بحقوقهم جميعا بما في ذلك الدائنين المتدخلين في الحجز.

إذ يجب في هذه الحالة على من تكون لديه هذه الحصيلة سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع أو المحكمة أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، أو بعد موافقة كتابية من المدين بالنسبة للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية عملا بنص المادة 791 من ق إ م ا، وترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين بعد سداد المصاريف القضائية والرسوم الجبائية.

والتساؤل عن كيفية توزيع الثمن عند تعدد الدائنين الحاجزين وكانت حصيلة التنفيذ لا تكفي للوفاء بكامل حقوقهم، وعندها قد تعترض معاملة التوزيع صعوبات، وخاصة إذ كانت بين الحاجزين أصحاب أولوية.

(1) حمة مرامية، مرجع سابق، ص212

والإشكال المطروح بهذا الخصوص هو تحديد معايير التوزيع وترتيب أولوية الدائنين، ونظرا لأهمية المرحلة تدخل المشرع ووضع لذلك نظام وضوابط معلنة مسبقا، توفر فيها الضمانات الكفيلة لتسوية حقوق جميع الأطراف، ومنه يكون التوزيع إما عن طريق المحاصة أو ما يسمى قسمة الغرماء.

بموجب هذه الطريقة يأخذ كل دائن نصيبه من الحصيلة حسب نسبة دينه إلى مجموع الديون بغير أولوية لدائن على آخر، ولا تتبع هذه الطريقة إلا إذا لم يكن ضمن الدائنين، دائن له أولوية على غيره.

وإما يتم التوزيع بالترتيب، بحيث يستوفي الدائن الممتاز حقه كاملا متى كان سابقا على غيره، فإن تبقى شيء تم توزيعه على الباقيين بالترتيب أو توزيع غرماء وبذلك يكون المشرع قد أدمج بين إجراءات التقسيم بالمحاصة وبين التوزيع بحسب درجات الدائنين، لتشابه أحكام كل منهما، ولتعلقهما بقصد واحد وهو إقتضاء الدائنين حقوقهم من أموال المدين سواء كانوا من الدائنين العاديين أو الممتازين، ولتحقيق نفس الغرض حرص القانون الجديد على التبسيط أكثر في الإجراءات التي تحكم توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

ومسألة توزيع حصيلة التنفيذ بتدخل القضاء وتحت إشرافه تستدعي التطرق إلى شروط إفتتاح هذه الإجراءات أمام القضاء، والمعايير المعتمدة في تهيئة قائمة التوزيع.

المطلب الأول: شروط إجراءات التوزيع أمام القضاء

يلزم لتدخل القضاء إجراءات التوزيع توافر الشروط التالية:

1- تعدد الدائنين الذي بيدهم سندات تنفيذية.

يفترض التوزيع بداية بتعدد الدائنين، وعلى ذلك إذا كان الحجز واحدا على المال المنزوعة ملكيته ولم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز، ولم يعتبر طرفا في الإجراءات قانونا، فإنه يستوفى حقه مباشرة من نتائج عملية البيع.

وتطبقا لهذا الشرط لا يعتبر طرفا في خصومة التنفيذ وله صفة بالنسبة للإستيفاء إلا نوعين من

الدائنين هما:

- الدائنون الذين أوقعوا حجزا على المال محل التنفيذ أو على ثمنه، وكذا الدائنين المتدخلين في الحجز.

- الدائنون الذي إعتبروا بحكم القانون أطرافا في خصومة التنفيذ، وهم أصحاب الحقوق المقيدة على العقار (الدائنين المرهنين) والذين ألزم المشرع إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع ويجب على كل واحد من الدائنين أن يكون بيده سندا تنفيذيا، ولا يكفي الإدلاء بالوثائق المثبتة للمديونية.

2- عدم كفاية حصيلة التنفيذ

نص عليه المادة 1/792 من ق ا م ا⁽¹⁾ وعليه إذا كانت المبالغ المحجوزة فيه غير كافية للوفاء بحقوق الحاجزين ومن صاروا طرفا في الإجراءات، في ظل القانون الحالي يتعين على الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة التوزيع، أما القانون الجديد وفي حالة عدم الكفاية تودع الأموال مباشرة بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وبذلك يكون القانون الجديد قد ألغى مرحلة لا جدوى ولا فائدة من الإبقاء عليها.

(1) تنص المادة 1/792 من ق ا م ا : " إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ ايداعها أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ارفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد"

المطلب الثاني: إجراءات التوزيع

الفرع الأول: إعداد القائمة المؤقتة

سنوضح في هذا الفرع مختلف المراحل الإجرائية التي تتبع في إعداد هذه القائمة المؤقتة أو ما يصطلح عليه في القانون الحالي بمشروع تقسيم حصيلة التنفيذ، ثم نعرض المعايير الموضوعية المعتمدة في ترتيب الديون.

أولاً: مراحل وإجراءات إعداد القائمة المؤقتة

أ- إجراءات إعداد مشروع التوزيع في ق ا م ا

إذا تعدد الحاجزون ومن في حكمهم وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوقهم، وجب على من تكون لديه هذه الأموال أن يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول من الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وعلى ذلك نصت المادة 1/792 من ق ا م ا.

وفي حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة⁽¹⁾ بعد إيداع الأموال يقوم رئيس أمانة الضبط مباشرة بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المودعة لديه والمتحصلة من التنفيذ⁽²⁾ يجب على رئيس

(1) المادة 793 من ق ا م ا

(2) المادة 792 من ق ا م ا

المحكمة أن يعد القائمة المؤقتة للتوزيع خلال خمسة عشر يوما من عرض الأمر عليه ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط (1) .

وعلى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما، دون نشرها في الصحف المقررة لذلك. (2)

وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من سندات دين إلى أمانة الضبط وذلك خلال أجل عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق وإلا سقط حقهم في الإنضمام إلى القائمة (3)

ب- بيانات مشروع التوزيع

يتعين على القاضي المكلف أن يحرر مشروع التوزيع المقترح ويضمنه البيانات التالية:

- الدباجة المطلوبة في تحرير الأحكام ومنه إسم المحكمة المختصة وإسم القاضي وكاتب الضبط وعرضا موجزا لمختلف الإجراءات .

- تحديد وعاء حصيلة التنفيذ.

- تحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة داخل أجل الثلاثين يوما في القانون الحالي

وعشرة أيام في القانون الجديد، الموالية للإعلان عن مشروع التوزيع أو القائمة المؤقتة.

(1) المادة 794 من ق ا م ا

(2) المادة 795 من ق ا م ا

(3) المادة 798 من ق ا م ا

- إقتراح طريقة للتوزيع وذلك بتحديد رتبة كل دين من الديون المقبولة في إجراءات التوزيع، وذلك إما بطريقة الترتيب إعتبار لحقوق الإمتياز، و إما بطريقة قسمة الغرماء، مع العلم أن هذا المقترح يمثل الموضوع الجوهرى لمشروع التوزيع، بحيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتبها ومقداره⁽¹⁾

ثانيا: ترتيب حقوق الدائنين

وهو عمل جوهرى يتعين على القاضي القيام به وهو تحديد رتبة كل دائن والمبلغ الذى سيؤول إليه من حصيلة التنفيذ. وعليه وعند عدم كفاية حصيلة التنفيذ وعملا بقاعدة إقتضاء الدائنين لديونهم على وجه المساواة، تقسم الحصيلة بين الدائنين قسمة غرماء أى لكل دائن بالحصة المقابلة لدينه لعلاقتها بقيمة مجموع الديون، وإذا وجد أصحاب الأولوية يجب إعطاء أفضلية لهؤلاء عند التوزيع، وبالرجوع إلى المادة 990 من ق م ج وما بعدها، نجد أنها قد حددت مراتب الأولوية وذلك إستنادا إلى وجود حقوق إمتياز أو رهون، وعليه ترتب مجموع هذه الديون وفقا للمبادئ التالية:

أ- إذا تزامن دين ممتاز مع دين مضمون برهن أو دين عادى، يقدم الدين الممتاز على الديون الأخرى.

ب- إذا تزامن دينان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التى أنفقت لمصلحة جميع الدائنين فى حفظ أموال المدين وبيعها، ومبالغ مستحقة للخزينة العمومية، يقدم الدين الممتاز الأول على التالى⁽²⁾

(1) حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 218

(2) نظم المشرع الجزائري حقوق الامتياز الواردة على عقار او على منقول في المواد 989 الى 1003 من القانون المدني .

ج- إذا ت ا زحم دين مضمون برهن مع دين عادي تكون الأولوية في الإستيفاء للدائن المرتهن وعند تعددهم تكون العبرة في تحديد الأسبقية بتاريخ القيد في مصلحة الشهر العقاري متى تعلق الأمر برهن رسمي أو حق تخصيص.

د- إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية وكانت من رتبة واحدة، فإن الدائنين يسوفون ديونهم بحسب نسبتها أي عن طريق قسمة غرماء.

الفرع الثاني: الاعتراض على مشروع التوزيع

أولاً: التسوية الودية

في هذه الجلسة تكون لرئيسها سلطة مراقبة الإجراءات، فيتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور، وصحة التوكيلات، وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته⁽¹⁾.

كما تكون له سلطة تامة في إدارة الجلسة وتوجيه المناقشات، وتقريب وجهات النظر بين الأطراف، كما أن للقاضي أن يرفض التسوية حتى ولو إتفق عليها ذوي الشأن إذا كانت لا تتفق وقواعد المساواة نتيجة إستغلال الأطراف أو عدم خبرة أحدهم.

مع إتخاذ أي تدبير يقتضيه حسن سير الإجراءات وعموما في هذه المرحلة نكون أمام الفرضيات

التالية:

(1) المادة 3/796 من ق ا م ا

الفرضية الأول: حضور جميع أطراف التنفيذ وإتفاقهم على قبول المشروع قائمة التوزيع المؤقتة،

في هذه الحالة يأمر القاضي بإثبات إتفاقهم في محضر يوقعه هو وأمين الضبط والحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي⁽¹⁾

الفرضية الثاني: حالة تخلف جميع الأطراف رغم إعلامهم، هنا تصير القائمة المؤقتة نهائية،

فالمشروع افترض أن الدائن المتخلف قد رضي ضمنيا بما تضمنه مشروع التوزيع، ومن ثم نص في المادة 796 ف 4 من ق إ م ا على أنه " إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية".

وفي الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة.

الفرضية الثالث: إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور الجلسة الودية، المستخلص من المادة

797 من ق إ م ا⁽²⁾، أن القانون لا يشترط ضرورة حضور جميع الأطراف، وعليه فعدم حضور أحدهم رغم صحة التبليغ، يفسر على أنها موافقة مبدئية على ما ورد بالقائمة، ومنه يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف حسب نصيبه في القائمة المؤقتة.

(1) المادة 795 من ق إ م ا

(2) نص المادة 797 من ق إ م ا على أنه "إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة. لا يجوز للدائن المتخلف أن يطعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس .

ثانيا: الاعتراضات على القائمة المؤقتة

إن لم تتم التسوية الودية، بسبب الاعتراضات المقدمة من أحد الدائنين على مشروع يأمر الرئيس بإثبات هذه الاعتراضات في المحضر ويفصل فيها خلال أجل ثمانية أيام⁽¹⁾ تفصل المحكمة في الاعتراض حسب الوثائق المرفقة بالطلب، بحيث يجوز لها تعديل مشروع التوزيع الذي إقترحتة، ويكون الحكم الذي أصدرته قابلا للإستئناف إذا كانت قيمة الدعوى تفوق مبلغ مائتي ألف دينار 200,000 دج⁽²⁾

الفرع الثالث: إعداد قائمة التوزيع النهائية⁽³⁾

القائمة النهائية هي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم اعتراضات، أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية في هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون، و إنما يتم إعداد القائمة النهائية في حالتين:

الحالة الأولى: إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي في هذه الحالة يعزم بإعداد

القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية.

الحالة الثانية : إذا تمت مناقضات وتم الفصل فيها بالقبول أو بالرفض، وبعد الإستئناف قد

تتأكد أو تلغى، وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة

(1) تنص المادة 798 / 1 من ق إ م د على ما يلي: " إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة يأمر الرئيس بإثبات الاعتراض فف محضر، ويفصل فيه بأمر خلال ثمانية أيام ."

(2) تنص المادة 798 ف 2 من ق إ م د "يجوز إستئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال عشرة أيام، إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف (200,000 دج) ."

وعلى ذلك يصدر الأمر بصفة ابتدائية و إنتهائية إذا كانت مجموع المبالغ المتنازع فيها يقل عن المبلغ أعلاه.

(3) حمة مرامية، مرجع سابق، ص 222

الإستثنائية، ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية باعتبار أن التقسيم أصبح نهائيا وحاز حجية الأمر المقضي به، هذه الحجية تمتد إلى كافة أطراف التوزيع، وذلك لكون التوزيع لا يقبل التجزئة بعد إعدادها لا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ، ويتم ذلك بما يلي:

- تسليم أوامر الصرف على خزنة المحكمة للدائنين المدرج حقوقهم في قائمة التوزيع وفقا للأنصبة التي حددها لكل منهم.

- شطب القيود التي للدائن على العقار الذي وزع ثمنه.

وقد يحدث أن يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ، في هذه الحالة يجوز له رفع دعوى

بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

- 1- الحالة التي يتم فيها التوزيع بناء على غش أو تواطؤ بين المحجوز عليه وأحد الدائنين.
- 2- الحالة التي يثبت فيها أن أحد الدائنين إستوفى دينه مرتين، الأولى عن طريق الأمر بالصرف والثانية خارج حصيلة التنفيذ، وأخفى هذه الواقعة أثناء التوزيع.

الخاتمة:

من خلال ما سبق نكون قد انتهينا من دراسة الحجز على العقار و الإجراءات الواجب إتباعها في إعداد العقار للبيع ، ثم بيعه بالمزاد العلني و توزيع ثمنه بين الدائنين.

و ما يلاحظ على هذه الإجراءات أنها تتميز بنوع من التعقيد ، و تثير عدة مناقشات فقهية و تطبيقات قضائية متنوعة ، و رغم ذلك فتعتبر مبسطة مقارنة مع ما كان معمول به في ظل تشريعات بلدان أخرى في السابق ، و نجد أن النصوص الواردة في قانون الإجراءات المدنية الإدارية تنعدي (80 مادة من المادة 721 إلى 799)، عكس القانون الاجراءات المدنية السابق حيث لا يتعدى إحدى وعشرين مادة (21)، و هي تغطي كل ما يتعلق بأحكام الحجز العقاري في التشريع بالإضافة إلى بعض الأحكام الواردة في القانون المدني ، وهذا العدد من المواد جاء محاولة منه لتبسيط الإجراءات والتعقيدات التي تثار حول بالحجز العقاري، وكذلك لتقصير المواعيد والقيام بعملية الحجز العقاري في وقت معقول لا يتهرب المحجوز عليه.

ونظرا لأهمية قائمة شروط البيع في إطار الاعداد لعملية يع العقار بالمواد العلني، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتناوله بشيء من التفصيل من حيث البيانات الأساسية التي يتعين تضمينها، ومرفقاتها وجزء الإخلال بها وذلك بموجب المادتين 2/737 و738 من ق. ا. م ا

قائمة المراجع :

أولا - الكتب :

- 1- أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، الدار الجامعية ، طبعة 1984.
- 2- أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة، العربية، القاهرة،
2005
- 3- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية
والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، د ط، د ت،
- 4- بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية ، منشورات بغداددي ، 2002 .
- 5- طلعت مُجَّد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية " دط، دت،
- 6- عبد العزيز خليل إبراهيم ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر العربي
الطبعة 2 ، 1980 .
- 7- عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية،
القاهرة 2001
- 8- مُجَّد براهيمي ، القضاء المستعجل الجزء 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2006/05 .
- 9- مُجَّد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري . مكتبة
الفلاح بيروت ، الطبعة 2 ، 1986 .
- 10- مُجَّد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، ديوان المطبوعات
الجامعية ، الطبعة الرابعة 2005 .
- 11- مروك نصر الدين ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، دار هومة ، 2005 .

- 12- نجيب أحمد عبد الله، قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية، دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002 ، الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء 2006

ثانيا : البحوث و الدراسات :

- 1- حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2008-2009
- 2- زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، المحكمة العليا.
- 3- الغوثي بن ملحمة ، الحجز العقاري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول سنة 2004 .
- 4- ليلي زروقي ، محاضرة حول إجراءات الحجز العقاري ، الملتقى الجهري الأول للمحضرين القضائيين يومي 7 و8 نوفمبر 2000 .

ثالثا : القوانين و الأوامر و المراسيم :

- 1- الأمر رقم 66-154 مؤرخ في 08/06/1966 المضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم .
- 2- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- 3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
- 4- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
- 5- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 معدل و متمم المتضمن تأسيس السجل العقاري .

6- قانون 08 – 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
الجزائري، الصادرة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008

الفهرس

أ	مقدمة
07	الفصل الأول: الأحكام التمهيديّة لبيع العقار
09	المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار
09	المطلب الأول: تعريف الحجز التنفيذي العقاري وخصائصه
09	الفرع الأول: تعريف الحجز التنفيذي.
10	الفرع الثاني : خصائص الحجز التنفيذي.
11	المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز على عقارات المدين وغير المدين
11	الفرع الأول: إجراءات توقيع الحجز على عقارات المدين.
11	أولاً: استصدار أمر الحجز:
12	ثانياً: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري.
13	ثالثاً: قيد أمر الحجز
14	الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على عقار غير المدين .
14	أولاً: الحجز على عقار الحائز.
16	ثانياً: الحجز على عقار الكفيل العيني.
17	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حجز العقار.
17	المطلب الأول: منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه
17	الفرع الأول: نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات:
17	الفرع الثاني: نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص
18	المطلب الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في إستغلال عقاره وتأجييره.
18	الفرع الأول: إذا إستغل المالك عقاره بنفسه
18	الفرع الثاني: إذا كان العقار مؤجراً
19	الفرع الثالث: تقييد سلطة المالك في تأجير العقار
20	المطلب الثالث: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار
21	المبحث الثالث: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار.
21	المطلب الأول: إعداد قائمة شروط بيع عقار محجوز
21	الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع.

21	أولاً: بيانات قائمة شروط البيع.
22	ثانياً: مرفقات قائمة شروط البيع
23	ثالثاً: ميعاد الإيداع.
23	الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع
23	أولاً: بيانات محضر تبليغ قائمة شروط البيع
24	ثانياً: تبليغ ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع
24	ثالثاً: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع
26	المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
26	الفرع الأول: موضوع الاعتراض .
26	أولاً: أوجه البطلان
27	ثانياً: الملاحظات على شروط البيع
28	ثالثاً: طلبات وقف الإجراءات
29	الفرع الثاني : النظام القانوني للاعتراض
29	أولاً: صاحب الحق في الاعتراض ض
30	ثانياً : إجراءات وميعاد الاعتراض.
31	الفصل الثاني : إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.
33	المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني
33	المطلب الأول : الإعلان عن البيع
33	الفرع الأول: الإعلان العام عن البيع
34	الفرع الثاني : الإعلان الخاص عن زمان و مكان البيع .
35	المطلب الثاني : إجراءات المزايدة العلنية
35	الفرع الأول : افتتاح المزايدة و تقديم العروض
36	الفرع الثاني : رسو المزاد
36	الفرع الثالث: إلتزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن.
37	المطلب الأول: تأجيل المزايدة و إعادتها
37	الفرع الأول: تأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن الأساسي
38	الفرع الثاني : تسديس البيع و إعادة المزايدة
39	المبحث الثاني حكم رسو المزاد وآثاره.

39	المطلب الأول: حكم رسو المزاد
39	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
39	الفرع الثاني : بيانات حكم رسو المزاد
41	المطلب الثاني : آثار حكم رسو المزاد
41	الفرع الأول: تسجيل حكم رسو المزاد
41	الفرع الثاني : إنتقال ملكية العقار إلى من حكم رسي عليه المزاد .
43	المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز
45	المطلب الأول: شروط إجراءات التوزيع أمام القضاء
47	المطلب الثاني: إجراءات التوزيع
47	الفرع الأول: إعداد القائمة المؤقتة
47	أولاً: مراحل وإجراءات إعداد القائمة المؤقتة
47	أ- إجراءات إعداد مشروع التوزيع في ق ا م ا
48	ب- بيانات مشروع التوزيع
49	ثانياً: ترتيب حقوق الدائنين
50	الفرع الثاني: الاعتراض على مشروع التوزيع
50	أولاً: التسوية الودية
52	ثانياً: الاعتراضات على القائمة المؤقتة
52	الفرع الثالث: إعداد قائمة التوزيع النهائية
54	الخاتمة:
55	قائمة المراجع
58	الفهرس