

المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي- تيسمسيلت-

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

- بوجلال فاطمة الزهراء

من إعداد الطالبة:

حبيب جميلة

لجنة المناقشة

رئيسا	د. معيـزي الخالدية
مشرفا ومقررا	د. بوجلال فاطمة الزهراء
مناقشا	د. يحيى رابح

السنة الجامعية 2018-2019

كلمة شكر:

قال تعالى: " لئن شكرتم لأزيدنكم "

أحمد الله وأشكره على توفيقه في إتمام هذا البحث، فنعم المولى ونعم النصير.

ثم لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتوجه بالشكر الجزيل

إلى من كانت نعم الموجهة والمشرفة والمحفزة لي الأستاذة بوجلال فاطمة الزهراء.

التي لم تبخل عليا بنصائحها وتوجيهاتها.

وأخص بالشكر الجزيل إلى لجنة المناقشة

وإلى كل أساتذة قسم العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي -تيسمسيلت-

وأشكر كل من ساهم من بعيد أو من قريب في انجاز هذه المذكرة .

لكل هؤلاء نقول شكرا.

الإهداء:

أهدي ثمرة عملي هذا إلى:

إلى من حضنتني وجعلت صدرها بيتي ومأواي فكانت خير أم لي إلى أعلى إنسانة على قلبي إلى من

لا تحلو الحياة بدونها أُمي محجوبة رحمها الله.

واسكنها فسيحة جناته، لازلت في قلوبنا موجودة.

إلى أحلى وأجمل وأطيب وأرقى كلمة تنبع من اللسان.

إلى رياض الأمان والحنان أُمي الغالية حفظها الله ورعاها ماما حليلة.

إلى صاحب القلب الكبير الذي غمرني بحبه وحنانه.

إلى الذي كابد الحياة وهو صابر وصامت ومبتسم ليضيء لي دربي إلى الشمعة التي تحترق

لتضيء لنا طريقا كله نور وفرح والدي العزيز رعاه الله.

إلى سعادة قلبي وبهجة الفؤاد إلى أعلى من الروح إلى أخي محمد وحسان وجمال

دون أن أنسى أخي أحمد ومولاي والجيلالي وفاروق

إلى التي تغنت لأفراحي وتأملت لأحزاني إلى من غمرتني بعطفها وحنانها ماما

وإلى بابا عبد القادر وأبي الحاج محمد والدائمة

إلى اعز وأرقى من النسمة إلى أعذب قلوب إلى من يحلوا البيت بهم سليم، جلال، أمجد، محمد،

أمير.

إلى اخواتي وأخواني

إلى صديقتي بطعم الاخوات ، سهام، جوهر وزينب، بختة؛ خالدية، مازوري، بختة، زهية،

إلى كل من ساعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكري.

جميلة

قائمة المختصرات:

ق إم: قانون الإجراءات المدنية

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق إم إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

مقدمة

الأصل أن يقوم المدين بالوفاء الاختياري، فهذا يكون قد استجابة لعنصر المديونية المترتب على الالتزام، أما إذا امتنع عن الوفاء الاختياري كان للدائن أن يستعين بعنصر المسؤولية ليحجر مدينه وذلك بتدخل السلطة العامة التي تشرف على التنفيذ، فيتدخل القضاء وهذا ما يعرف بالتنفيذ الجبري.

وقد يكون التنفيذ الجبري إما تنفيذا مباشرا أو تنفيذا عن طريق الحجز وهذا الأخير لا يصل إليه إلا عن طريق اتخاذ إجراءات الحجز على أموال المدين وبيعها، فالتنفيذ الجبري لا يكون إلا بطلب من دائن بيده سند يكون مستوفي الشروط القانونية حتى يستوفي حقه من المدين.

وقد حدد المشرع طريق التنفيذ بما يسمى الحجز والذي يهدف إلى وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء وذلك بقصد منعه من التصرف فيها تصرفا يضر بمصلحة الدائنين، ثم يبيعه لصالح الدائنين إن لم يوفي المدين بديونه وبذلك يستوفي الدائنون حقهم من حصيلة البيع، والحجز نوعان حجز تحفظي وهو إجراء تحفظي يؤدي إلى وضع المال المحجوز والغاية منه الضغط على المدين للوفاء بالتزاماته ومنعه من التصرف فيها تصرفا يضر بالدائنين.

أما النوع الثاني فهو الحجز التنفيذي وهو على نوعين إما على منقول أو على العقار وهذا الأخير هو الذي يهمنا في دراستنا والذي يكون على مرحلتين، المرحلة الأولى يوضع موضوع الحجز تحت يد القضاء وفي المرحلة الثانية يباع العقار بالمزاد العلني لتوزيع ثمنه على الدائنين.

وتختلف إجراءات الحجز التنفيذي حسب ما إذا كان المال في حيازة المدين أم في حيازة الغير، وحتى يوقع الحجز ويرتب آثاره القانونية لابد من توافر شروط أساسية في الحجز متمثلة في الأشخاص والمحل والسند. والأشخاص في الحجز التنفيذي العقاري يكون على المدين أو غيره إما الحائز للعقار المرهون أو الكفيل العيني وهذا هو موضوع دراستنا الحجز التنفيذي على العقارات غير المدين.

فموضوع هذه الدراسة ينحصر في الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين في ظل أحكام القانون المدني وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ وزيادة على العقار تحجز كذلك الحقوق العينية العقارية لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية سواء كان العقار مفرزا أو مشاعا؛ مثل حق الإنتفاع .

أما الشروط المتعلقة بالحجز فلا يكون الحجز على العقار إلا من قبل دائن يحمل سندا تنفيذيا و يمكن طلب الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري من قبل الدائن العادي و ذلك بعد إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها أصلا؛ كما يحق للدائن أو الدائنين أصحاب التأمينات العينية و هم اللذين لهم حق

التتبع على العقار و يقصد بهم الدائن المرتهن؛ الدائن صاحب حق الإمتياز على العقار؛ الدائن صاحب حق التخصيص على العقار وهؤلاء يمكنهم الحجز مباشرة على العقار وحتى لو إنتقلت ملكيته إلى الغير دون شرط عدم كفاية المنقولات.

وبما ان الحجز العقاري قائم على إجراءات يتعين على من يباشرها أن تكون له أهلية التقاضي . إضافة إلى الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه وهو في الغالب صاحب العقار او الحق العيني محل الحجز ويمكن أن يكون صاحب العقار شخصا ثالثا غير المدين ذلك عندما يقوم مالك العقار المرهون بالتصرف فيه إلى الغير فيحق للدائن أن يحجز على العقار وينفذ عليه؛ وقد يكون الشخص الثالث كفيلا قدم عقاره ضمانا للمدين المترتب على المدين ويجب أن يكون الدين ثابتا ومعينا وبعد توافر هذه الشروط فيمكن هنا الشروع في التنفيذ على العقار.

و تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع من الناحية العلمية هو البحث عن الوسائل الإجرائية التي تضمن الحماية لجميع أطراف الالتزام سواء الدائن أو المدين، فحماية الدائن تكمن في وجود السند الذي يحمله، أما الحماية المقررة للمدين تكمن في عدم التعسف عليه وإضراره، وهذا في منع الدائنين من اقتضاء حقوقهم بأنفسهم بل يجب عليهم أن يوكلوا السلطة العامة لحماية حقوقهم.

فمن الناحية العملية فإن موضوع الحجز التنفيذي العقاري من أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيدا لما للعقار من مكانة عند الإنسان.

ومن الناحية الاقتصادية فقد أصبحت الملكية العقارية من أقدس ما يملك الشخص ولهذا أحاطه المشرع بترسانة من القوانين لحمايتها من تعسف السلطة ومن اعتداءات الإدارة والأفراد.

أما سبب اختيار الموضوع فيتمثل في أسباب ذاتية والهدف من ذلك الإحاطة الكاملة بموضوع الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين ومعرفة الإشكالات التي تعترضه وأسباب موضوعية تتمثل في التدقيق في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومقارنتها بما جاء به القانون المدني في مواضع مشتركة.

ونشير إلى الصعوبات التي واجهتها في دراسة الموضوع هي عدم وجود دراسات متخصصة وعدم توافق ما بين نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية في بعض الإجراءات وهذا ما يطرح علينا صعوبات في تحديد المرجعيات القانونية المعتمدة، إضافة إلى أن هذا الحجز قد يكون على المدين أو غيره فقد تباينت واختلقت القواعد المنظمة لكل نوع منها سواء تعلق الأمر بإجراءات الحجز أو البيع وهذا ما وقع مزيد من الصعوبات.

ومن خلال ما تم تناوله نطرح الإشكالات التالي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية حق الدائن من خلال الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين؟. ولتبسيط هذا الإشكال نطرح التساؤلات التالية:

✓ هل كل العقارات والحقوق العينية العقارية قابلة للحجز

✓ ما مدى نجاعة القواعد القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجديد لتحقيق التوازن بين المصالح المتضاربة لكل من الدائن والمدين؟

✓ هل نفس إجراءات الحجز على المدين هي نفسها إجراءات الحجز على غيره؟

ولالإجابة على هذا التساؤل إتبعنا منهج تحليل النصوص القانونية كونه يقوم على إجراءات وصف منظم

وموضوعي في تحليل النصوص القانونية إضافة إلى المنهج الوصفي بما أننا تحدثنا عن العقارات و الحقوق العينية

محل الحجز التنفيذي و إعتدنا أيضا عن المنهج المقارن من خلال المقارنة بين نصوص القانون المدني و قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية المتضمنة موضوع الحجز التنفيذي العقاري

وقد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات

غير المدين حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في الأول منه إلى سبب الحجز

التنفيذي على عقارات غير المدين أما المبحث الثاني إلى القواعد الإجرائية للحجز التنفيذي على عقارات

غير المدين .

أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز حيث خصصنا المبحث الأول منه إلى

إعداد العقار و التمهيدي لبيعه أما المبحث الثاني إلى المزايدة و إعادة البيع.

و أنهينا دراستنا بخاتمة تضمنت جملة من النتائج المتوصل إليها و كذا مجموعة من الإقتراحات والتوصيات.

الفصل الأول
النظام الإجرائي للحجز
التنفيذي على عقارات غير المدين

الفصل الأول — النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

الأصل في التنفيذ الجبري على أموال المدين الممتنع عن التنفيذ الاختياري أن يتم على المنقولات، فإن لم يوجد أو كانت غير كافية ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقارات مدينه، غير أن هذا الأصل ورد عليه استثناء، أين يمكن لأصحاب التأمينات العينية التنفيذ مباشرة على عقارات المدين دون مراعاة شرط عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات، كون هذه التأمينات تهدف إلى حصول الدائن على تأمين أو ضمان خاص يكفل له الوفاء الكامل لحقوقه اتجاه مدينه.

فهي بهذا المعنى تحقق فائدة كبيرة للدائن المرتهن لأنها تحميه من إعسار المدين ومن خطر قيام هذا المدين في التصرف في أمواله بحسن نية أو بسوء نية للإضرار بدائنيه، والحجز على العقارات المثقلة بهذه التأمينات العينية لها نظام إجرائي خاص بالتنفيذ عليها عن طريق الحجز العقاري، تختلف عن تلك المتبعة من طرف الدائن العادي.

أين يعد الحجز التنفيذي الممارس من قبل الدائن الممتاز وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره (الحائز والكفيل العيني) الذي يملك حق التبعية عليها تحت يد القضاء لبيعها واستيفاء دينه من ثمنها، وقد خص المشرع الجزائري الحجز على العقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعدة إجراءات تتميز بنوع من الشكلية ويترتب عليها آثار قانونية تهدف أساسا لحماية حق الدائن الحاجز، كما كرس أيضا وسائل لحماية المحجوز عليه وعدم تركه تحت رحمة دائنيه من خلال سن وسائل الحد من الحجز على عقاراته، وللتفصيل في النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين سيتم التطرق في هذا الفصل إلى:

- المبحث الأول: سبب الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين.
- المبحث الثاني: القواعد الإجرائية للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

المبحث الأول: سبب الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

إن الأصل في التنفيذ أنه يقع على الأموال المملوكة للمدين وهذا تطبيقاً للنظام العام المقرر في القانون والذي يقضي بأن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه غير أنه هناك نظام إجرائي خاص بالتنفيذ على عقارات غير المدين، ويعود سبب توقيع الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين التأمينات العينية التي نص عليها المشرع في القانون المدني في الكتاب الرابع منه، والمتمثلة في الرهن الرسمي والحيازي وحق الاختصاص والامتياز، والتي تكون في ذمة الحائز الذي انتقلت إليه هذه العقارات أو تنصب على عقارات شخص آخر يسمى الكفيل العيني الذي يقدم عقاراته لضمان دين في ذمة شخص آخر، وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى:

المطلب الأول: العقارات المثقلة بتأمين عيني

المطلب الثاني: الأشخاص المحجوز عليهم غير المدين.

المطلب الأول: العقارات المثقلة بتأمين عيني

لقد وردت الحقوق العينية التبعية في القانون المدني على سبيل الحصر (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الاختصاص والامتياز)، وكل تأمين عيني تبعي مستقل بأحكامه الخاصة وآثاره عن الآخر إلا أنها تشترك في كون المحل هو العقار، وكذا باعتبارها ضمانا لحق الدائن وهذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: حق الرهن الرسمي والرهن الحيازي تأمينين عينيين تعيين يشتركان في عدة خصائص سواء من حيث المصدر والأثر وأطراف العقد.

الفرع الثاني: حق الاختصاص والامتياز أوردها المشرع ضمن التأمينات العينية يردان على العقار كضمان لأصل الدين.

الفرع الأول: عقد الرهن الرسمي وعقد الرهن الحيازي

عقد الرهن الرسمي وعقد الرهن الحيازي من الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار تخضع في تنظيمها من حيث الإنشاء والآثار والنفوذ إلى جملة من القواعد المنصوص عليها في القانون المدني.

أولا: عقد الرهن الرسمي

لقد عالج المشرع الجزائري عقد الرهن الرسمي من المادة 882 إلى غاية 936 من القانون المدني في الكتاب الرابع الخاص بالتأمينات العينية من خلال التطرق إلى كيفية إنشائه وآثاره ونفاذه وانقضائه.

أ. **التعريف الفقهي و التشريعي:** لدراسة هذا النوع من التأمينات العينية لابد أولا من التطرق إلى

التعريف الفقهي و التشريعي

1- التعريف الفقهي: هو حق عيني تبعي يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره بمقتضى عقد رسمي

ضمانا للوفاء بالالتزام وطالما أنه حق عيني تبعي، فهو يمنح صاحبه حقي التبعية والأفضلية¹.

¹ شوقي بناسي، أحكام العقد الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 65.

2- **التعريف التشريعي:** عرفت المادة 882 ق م ج على الرهن الرسمي على أنه " عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له بالمرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"¹.

يفهم من نص المادة أن عقد الرهن الرسمي حق عيني تبعي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون له بمقتضاه أن يتقدم غيره من الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد كان.

ب. **خصائص الرهن الرسمي:** يستخلص من المادة 882 ق م ج ما يلي:

1- الرهن الرسمي حق عيني : فهو يرد على العقار يخول لصاحبه سلطة مباشرة على مال محدد ومعين وهذه السلطة تمنحه حق اقتضاء حقه من قيمة ذلك المال أو ما يحل محله، وذلك بالتقدم والأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والمرتهنين، كما له أن يتبع العقار المرهون في أي يد كان².

2- الرهن الرسمي حق تبعي: اذ هو لا يقوم إلا تبعا لحق أصلي، اذ تكون وظيفته ضمان الوفاء بهذا الحق، ويترتب على ذلك أن الرهن يتبع الحق المضمون ولا ينفصل عنه وإذا تقرر بطلان الحق الأصلي بطل الرهن وإذا انقضى الحق الأصلي بالوفاء أو بغيره انقضى الرهن³.

3- حق عقاري: فهو لا يرد إلا على العقار دون المنقول وهذا ما جاءت به المادة 886 ق م ج⁴، لكن هناك استثناء على هذه القاعدة اذ قد يرد الرهن الرسمي على بعض المنقولات التي اقتضتها الطبيعة الخاصة بها كالسفن والطائرات والمحلات التجارية، فقد اشترط القانون ان تكون هذه مسجلة لدى جهات ادارية رسمية، اذا يمكن شهر الحقوق العينية محل العقد الرسمي⁵.

¹ المادة 882 من قانون المدني الجزائري المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 271.

³ أنور العمروس، الحقوق العينية التبعية التأمينات العينية في القانون المدني، منشأة المعارف جلال حزي وشركائه، الإسكندرية، 2003، ص 19.

⁴ المادة 886 من القانون سابق الذكر: " لا يجوز ان ينعقد الرهن الا على عقار ما لم يوجد نص يقتضي بغير ذلك"، مرجع سابق.

⁵ بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، السعودية، ص 206.

4- عقد الرهن الرسمي هو عقد شكلي: اذا لا يكفي لإبرام العقد توافق الايجاب مع القبول، بل لابد من افرغه في قالب معين حدده القانون، وهذا الشكل ركن من أركان هذا العقد وقد نصت المادة 883 ق م ج بقولها " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي".

والحكمة من اشتراط الرسمية: بالنسبة للراهن فان المصلحة تقتضي تنبيهه الى خطورة التصرف الذي سيقدم عليه وهو رهن عقاره لان هذا التصرف يعتبر تهديدا لملكيته إذا ما عجز عن تسديد دينه، وبالنسبة للدائن المرتهن فان للرسمية أهميتها لأنها تحقق له سندا ويصبح هذا السند تنفيذيا عند تاريخ استحقاق الدين، فالرهن يعفي الدائن المرتهن من اجراءات التقاضي وإصدار الحكم في حالة امتناع المدين الراهن على الوفاء بالدين، فركن الرسمية وضع أساسا لائتمان العقار وبسط الدولة رقابتها على التصرفات والمعاملات العقارية تمكنها من تحصيل حقوق الخزينة العمومية¹.

ج. انشاء وإبرام الرهن الرسمي

ينشئ الرهن الرسمي بمقتضى عقد بين الدائن و المدين يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار مخصص لوفاء دينه يكفل له التقدم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان .

1- انقضاء عقد الرهن الرسمي:

ينقضي عقد الرهن الرسمي قانونيا إما بصفة تبعية أو أصلية من خلال ما جاء به القانون المدني الجزائري.

✓ انقضاء عقد الرهن الرسمي بصفة تبعية: ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، ودون إحلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق و عودته وهذا ما نصت عليه المادة 933 ق م ج، حيث يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

والأسباب التي ينقضي بها الدين المضمون هي أسباب انقضاء الالتزام بصفة عامة كالوفاء والمقاصة واتحاد الذمة والإبراء والتجديد والتقادم.

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، اطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2014/2015، ص 52.

الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

ويلزم لانقضاء الرهن بصفة تبعية أن يكون الدين المضمون قد انقضى بتمامه وذلك أنه إذا بقى جزء من الدين المضمون لم ينقض بقى الرهن لضمان هذا الجزء وذلك بالتطبيق لقاعدة عدم تجزئة الرهن الرسمي. وكما نصت المادة 933 من ق م ج أنه يعود الرهن الرسمي عند زوال سبب انقضاء الدين المضمون فإذا انقضى الدين لأي سبب من الأسباب انقضى الرهن تبعاً له، لكن أحياناً قد يحدث أن يزول السبب الذي أدى إلى انقضائه يكون بأثر رجعي، ففي هذه الحالة يعود الدين للوجود من جديد أو بمأن عقد الرهن الرسمي تابع فإنه يعود هو الآخر للوجود¹.

✓ انقضاء عقد الرهن الرسمي بصفة أصلية: قد ينقضي الرهن بصفة آلية دون أن ينقضي الدين المضمون به، فيترتب على ذلك أن يصبح الدائن المرتهن دائناً عادياً ذو حق شخصي.

و. نفاذ عقد الرهن الرسمي:

إن الرهن الرسمي هو عقد شكلي، إذا توافرت شروطه الموضوعية والشكلية يصبح نافذاً ويكون له أثر قانوني:

1. **حق التقدم:** وهو السماح للدائن المرتهن التقدم في استيفاء حقه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة سواء بقي العقار في يد الراهن أو انتقل العقار المرهون إلى الحائز وهو ما نصت عليه المادة 882 من ق م ج (... أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كانت)²، وبدارسة حق التقدم يتوجب دراسة نطاق هذا الحق ووعائه ومرتبة الدائن المرتهن عند الالتزام. ✓ **وعاء حق التقدم:** يقصد بذلك تحديد الأموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقه من ثمنها بمقتضى ما يوفره حق الرهن من حق التقدم ولقد حدده المشرع في المادة 907 من ق م ج.

ويشمل وعاء التقدم ثمن العقار المرهون وملحقاته والمال الذي يحل محل العقار المرهون وهذا ما نصت عليه المادة 889 و المادة 900³.

✓ **نطاق التقدم:** يقصد بذلك تحديد الحقوق التي يتضمنها الرهن والتي يستوفيها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره استناداً لحقه في الرهن، ويتمثل هذا النطاق في أمور ثلاثة هي أصل الدين والمصاريف والفوائد⁴،

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 436.

² نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005، ص 113.

³ همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 477.

⁴ همام محمد محمود زهران، مرجع نفسه، ص 476.

الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

وهذا ما جاءت به المادة 909 من ق م ج¹ يترتب على قيد الرهن ادخال مصاريف العقد والقيود والتحديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها، وإذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع العقار انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل".

نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن، فهو عمل قانوني يقصد به أن ينزل مرتهن متقدم في المرتبة عن مرتبته لدائن مرتهن آخر تالي له في المرتبة على نفس العقار فيصبح كل منهما في مرتبة أخرى. والنزول عن مرتبة الرهن لا يؤثر على الدين المضمون ولا حتى على الرهن ذاته¹.

2. حق التتبع:

من خصائص الرهن الرسمي أنه حق عيني تبعية أي أنه يخول لصاحبه حق تتبع المال في أي يد كان، ولقد نظم المشرع أحكام حق التتبع في المواد 911 و932 من ق م ج.

✓ **تعريف حق التتبع:** يمكن أن يعرف حق التتبع على أنه "قدرة الدائن المرتهن بمقتضى عقد الرهن في أن يقوم بالتنفيذ على العقار المرهون في حالة انتقال ملكية هذا العقار بأي طريق كان إلى غيره².

✓ شروط مباشرة الحق في التتبع بالنسبة للدائن المرتهن:

بما أن الدائن لا يستطيع مباشرة حق التتبع إلا إذا تصرف المدين الراهن في العقار ولاستعمال حق التتبع يجب توافر جملة من الشروط التي نلخصها فيما يلي:

✓ حلول أجل الدين المضمون بالرهن: حيث نصت المادة 911 فقرة 1 من ق م ج، يتضح بأنه لا يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد الحائز إلا إذا حل أجل الدين المضمون بالرهن وذلك لأن الغاية من ميزة التتبع هي التنفيذ على العقار المرهون عن طريق بيعه بالمزاد العلني واستيفاء الدين من ثمنه، واستيفاء الدين يستلزم حلول أجله أو سقوط بأي سبب من أسباب السقوط.

✓ أن يكون الرهن نافذاً في حق الغير الحائز: يشترط أن يتم قيد الرهن على العقار المثقل بالرهن قبل تسجيل وإشهار التصرف الوارد على العقار المرهون، لأنه إذا تم اشهار التصرف بالمحافظة العقارية قبل قيد الرهن فإن هذا التصرف يكون نافذاً في مواجهة الدائن المرتهن ولا يجوز في هذه الحالة استعمال حق

¹ نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 120.

² بالهادي أمينة، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2015/2014، ص75.

التتبع¹، كما يشترط في التصرف الوارد على العقار أن يتم شهره بالمحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز الوارد على العقار لأن التصرفات الواردة بعد قيد الحجز لا تكون نافذة في مواجهة الدائن الحاجز، وتكون قابلة للإبطال، وهذا ما نصت عليه المادة 735 من ق إ م إ.

- ✓ أن يكون الحائز مالك للعقار المرهون.²
- ✓ يجب أن يكون التصرف الوارد على العقار من التصرفات التي لا تطهر العقار.³

ثانيا: عقد الرهن الحيازي:

عقد الرهن الرسمي من التأمينات العينية التي نظم أحكامه القانون المدني في الباب الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالحقوق العينية التبعية ولدراسته يتطلب منا تعريفه وتبيان أهم خصائصه وشروط إنشائه.

أ. تعريفه:

عرفته المادة 984 ق م ج على أنه "عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي بعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

ويستفاد من هذا التعريف⁴، أن حق التقدم المخول للدائن المرتهن يكون من ثمن الشيء المرهون، كما يخول له ميزة التتبع في أي يد كان.

- كما يمكن استخلاص خصائص الرهن الحيازي من نص المادة المذكورة أعلاه وهي:
- ✓ الرهن الحيازي عقد رضائي، أي أنه يكفي تطابق الإيجاب والقبول لانعقاده.
- ✓ عقد الرهن الحيازي عقد تابع فهو ينشأ من وجود التزام أصلي يضمّنه.

¹ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 64.

² بالهادي أمينة، مرجع نفسه، ص 76.

³ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 65.

⁴ همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 572.

- ✓ عقد الرهن الحيازي عقد تابع ملزم لجانبين أي أن المدين الراهن ملزم بتسليم العين المرهونة إلى الدائن المرتهن، وهذا الأخير ملزم بالمحافظة على الشيء المرهون¹.
- ✓ عقد الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة سواء من جهة الشيء المرهون أو من جهة الدين المضمون².

د. آثار عقد الرهن الحيازي:

إن المال العقاري يوضع بيد الدائن المرتهن أو بيد أي شخص اتفق الطرفان المتعاقدان على تعيينه لتسلمه، ووضع المال المرهون بيد الدائن المرتهن لا يعني أن له حق الانتفاع به وإيراداته، وإنما يتم بمقابل ما لم يعفه المدين الراهن، ويقع على عاتق الراهن والدائن المرتهن الالتزام بالمحافظة على الشيء المرهون والحابس عليه، وتنص المادة 953 من ق م ج "على أنه يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد، والدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة الشيء المرهون"، وكذا المادة 955 من ق م ج "إذا استلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه أن يبذل في حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب لا يد له فيه". ويرد الدائن المرتهن الشيء المرهون إلى المدين الراهن بمجرد الوفاء بمبلغ الدين وبراءة الذمة. وينقضي الرهن الحيازي مثله مثل عقد الرهن الرسمي بانقضاء المديونية وتنازل الدائن المرتهن عن حقه المالي وبالتالي ينقضي عقد الرهن تلقائيا³.

الفرع الثاني: حق التخصيص وحق الامتياز

يرد حق التخصيص وحق الامتياز على عقارات معينة مملوك للمدين تسري عليهما أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق وسنكتفي بالإشارة فقط إلى تعريفهما وتحديد خصائصهما، أما آثارهما ونفاذهما اكتفينا بالإحالة إلى أحكام العقد الرهن الرسمي.

أولا: حق التخصيص

للتفصيل في حق التخصيص لا بد من إدراج التعريف القانوني له وتبيان خصائصه .

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 842.

² بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 68.

³ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 62-63.

أ. تعريفه: هو حق عيني تبعي، نشأ بمقتضى العقد غير أنه يتقرر بأمر من القضاء، إذ يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صدر في موضوع الديون أن يلزم المدين بعقار معين أن يحصل من كان حسن النية على حق الاختصاص بعقار معين ضمانا لأصل الدين، وهذا ما أكدته المادة 937 من ق م ج. اذن فمصدر حق الاختصاص هو حكم قضائي صادر من المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقارات التي يريد الاختصاص بها، ولا يجوز طلب هذا الحق الا اذا كان بيد الدائن حكم واجب التنفيذ ضد المدين¹.

ب. خصائصه:

نستخلص مما سبق مجموعة من خصائص حق التخصيص والمتمثلة فيما يلي:

1. حق عيني تبعي، يخول للدائن الذي حصل على حق الاختصاص بعقار ضمانا للدائن حق التقدم والأفضلية على سائر الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، وكذا له حق التتبع.
2. حق يتقرر على عقار أو أكثر من عقارات المدين شريطة أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه.
3. مصدر حق الاختصاص هو حكم قضائي.

ثانيا: حق الامتياز

عالج المشرع الجزائري حق الامتياز من المواد 982 من ق م ج إلى غاية 1003 وذلك في فصلين: الأول في أحكام عامة والثاني في أنواع الحقوق الممتازة.

أ. تعريف الامتياز من خلال نص المادة 982 من ق م ج " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص قانوني وبالاختصاص التعريف الذي جاء به نص المادة السابق أن جوهر حق الامتياز هو الاولوية أي الأفضلية مصدرها القانوني وبهذا يختلف عن غيره من التأمينات العينية من حيث المصدر، كما تكون هذه الأولوية مراعاة لصفة معينة في الدين².

وقد حدد المشرع من خلال المادة 983 من ق م ج على مرتبة الامتياز وكيفية استحقاقها:

* ان حقوق الامتياز ترد على جميع اموال المدين من منقول وعقار، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول او عقار معين وهذا الأخير هو محل دراستنا.

¹ بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 228.

² نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 251.

الفصل الأول ————— النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

* تسري على حقوق الامتياز العقارية احكام الرهن الرسمي سالفه الذكر غير أن حقوق الامتياز لا يجب فيها الاشهار ولا حق التتبع (المواد 986-987-988).

* كما ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي والحيازي.

ب. حقوق الامتياز الواقعة على العقار

هذا النوع من الامتيازات عبارة عن حقوق عينية تمنح صاحبها حق التقدم على ثمن المال المقرر عليه، ولقد أحال المشرع في نصوص أحكام الامتياز الواقعة على العقار إلى أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق.

حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار هي:

1. ما يستحق لبائع العقار من ثمن وملحقاته ويكون له امتياز على العقار المبيع ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله.
2. المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها.
3. للشركاء الذين اقتسموا عقارا حق امتياز عليه تأمين لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بسبب القسمة، ويجب أن يسجل هذا الامتياز وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله.

ج. انقضاء حق الامتياز:

لقد تطرق المشرع الجزائري لأسباب انقضاء حق الامتياز وذلك عن طريق الإحالة إلى أسباب انقضاء حق الرهن الرسمي وإلى أسباب انقضاء حق الرهن الحيازي.

وبناء على أن حق الامتياز يعتبر تأمينا نشأ ضمانا للوفاء بالالتزام المضمون فإنه ينقضي بطريقة تبعية تبعا لانقضاء الدين المضمون بالوفاء أو بغيره حق طرق انقضاء الالتزام.

المطلب الثاني: الأشخاص المحجوز عليهم غير المدين (الحاجر والكفيل العيني)

للدائن المرتهن أو صاحب حق التخصيص على عقار أو صاحب حق الامتياز الذي بيده سند تنفيذي أن يوقع الحجز على العقارات أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الغير حيث يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائر العقار وإلى الكفيل العيني، والحجز التنفيذي على

الفصل الأول — النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

عقارات هذين الآخرين خصهما المشرع بإجراءات خاصة ودقيقة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية،

وعليه سنقوم بدراسة هذا في:

الفرع الأول: الحجز التنفيذي على عقارات الحائز.

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على عقارات الكفيل العيني.

الفرع الأول: الحجز التنفيذي على عقارات الحائز

يتمتع حائز العقار بمركز قانوني هام على مستوى إجراءات التنفيذ على العقار المرهون لذلك خصص له القانون المدني عدد معتبر من المواد تبدأ من 911 إلى 932 ومادتين في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المادة 726 والمادة 734، ومن خلال هذا سنقوم بدراسة حائز العقار بداية بتعريفه وإجراءات الحجز عليه والخيارات الممنوحة له.

أولاً: تعريف الحائز: نصت الفقرة 2 من المادة 911 من ق م ج على أنه "... يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

ويتضح من التعريف السابق للحائز أنه ذاك الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون دون أن يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين، وحتى يكون حائزاً للعقار يجب أن تتوافر الشروط التالية:

✓ أن يوجد دائن له حق عيني تبعية على العقار وأن يكون هذا الحق مشهراً حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير، ويقصد هنا بالحق العيني الرهن الرسمي أو الحيازي أو حق التخصيص، كما أنه يجب أن يكون العقار مملوكاً للمدين المحجوز عليه¹.

✓ يجب أن لا يكون من تلقى هذا الحق مسؤولاً شخصياً عن الدين، فإذا كان مديناً متضامناً مع المدين ومسؤولاً أو كفيلاً شخصياً هنا يصبح حائزاً.

✓ يجب أن يتصرف المدين الراهن في هذا العقار والذي تم شهر الحق العيني الوارد عليه كنقل ملكية أو كحق الانتفاع كما يجوز التنفيذ عليها².

¹ مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص211.

² محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف للنشر والطباعة، الإسكندرية، مصر، 2000، ص63.

ثانيا: توجيه الإنذار بالدفع إلى الحائز

على الدائن المرتهن بعد استصدار أمر حجز العقار المرهون أن يقوم بتبليغ هذا الأمر إلى المدين المحجوز عليه كونه هو المكلف بالوفاء بالدين قبل الشروع في التنفيذ على حائز العقار، لكن إذا امتنع المدين عن دفع مبلغ الدين توجه إجراءات التنفيذ ضد حائز العقار ومن ثمة يتطلب الأمر توجيه إنذار بدفع مبلغ الدين إليه، وهذا من خلال نص المادة 734 الفقرة 1 من ق م إ م التي نصت على " إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار، وإلا بيع العقار جبرا عليه". وكذا المادة 923 من ق م نصت " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد".

ويستفاد من هاته المواد أن الدائن المرتهن أو صاحب الحق العيني التبعي ملزم بأن يوجه إنذار لحائز العقار من أجل الوفاء بالدين أو أن يختار أحد الخيارات التي منحها له المشرع في مواجهه التنفيذ عليه¹.

ثالثا: شكل الإنذار بالدفع ومشمولاته

إن الأصل في التنفيذ يكون من المدين لأنه هو المكلف بالوفاء، وقبل الشروع في التنفيذ على عقار الحائز، وإذا قام المدين بالوفاء فلا حاجة من توجيه انذار للحائز بالدفع لأنه ليس مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين كما سبق ذكر ذلك².

وبالرجوع إلى نص المادة 726 من ق إ ج م و فإنه ينبغي التبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الحائز ويختلف الإنذار الموجه للحائز عن الموجه إلى المدين في أن ذلك الموجه إلى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار أو اتخاذ إجراءات الحجز في مواجهته³.

وقد نصت المادة 734 من ق إ ج م وإ على بيانات هذا الإنذار إضافة إلى البيانات المعتادة وهي:

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، اطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2015/2014، ص 121.

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2007، ص 25.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص 75.

الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

- 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 بيع العقار جبرا عليه بالدفع.

لم ينص قانون إج م وإ على ميعاد الإنذار¹ غير أنه وطبقا للمادة 734 والتي توجب أن يشمل الإنذار الموجه للحائز على بيان أمر الحجز وتاريخ القيد، فهذا يعني أن المدين قد تم تبليغه مسبقا بأمر الحجز، وإذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فإنه يبلغ المدين أولا بأمر الحجز وبلي ذلك إنذار الحائز، إما أن يدفع الدين أو يخلي العقار الذي يحوزه وإلا يجري التنفيذ في مواجهته، فإذا اختار الحائز تخلية العقار فإنها تتم بتقرير يقدمه الحائز بكتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ وبطلب التأشير بذلك في حالتي تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويجب أن يبلغ الدائن بهذه التخلية خلال خمسة (05) أيام من تاريخ تقديم تقريرها².

وإذا حصلت التخلية عن العقار من الحائز تجري إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بناء على طلب صاحب المصلحة في التحصيل، وإذا لم يقيم الحائز بدفع مبلغ الدين ولم يتخلى عن العقار يواجه إجراءات التنفيذ، فيسجل أمر الحجز على العقار باسمه بالمحافظة العقارية والكائن بدائرة اختصاصها العقار، وإيداعه عن طريق كاتب الضبط خلال الشهر الموالي لتاريخ تبليغ أمر الحجز.

رابعا: آثار تبليغ الإنذار بالدفع للحائز: نستخلصها في:

- ✓ تقييد سلطة الحائز في التصرف في العقار المرهون المادة 735 من ق إج م وإ.
- ✓ تقييد سلطة الحائز في استعمال واستغلال العقار المرهون وتأجييره المادة 730 - 731 من ق إج م وإ.
- ✓ إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المرهون م 732 من ق إج م وإ و المادة 930 من ق م ج.
- ✓ مساءلة الحائز جزائيا إن احتلس أو أتلف ثمار العقار المرهون وإيراداته المادة 733 من ق إج م وإ.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

² بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 75.

خامسا: خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ عليه

منح المشرع خيارات للحائز عند حلول أجل الدين نص عليها في القانون المدني حسب آخر تعديل له في القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 في المادة 911 والتي تشمل إما قضاء الدين أو تطهير العقار من الرهن أو التخلية إلا أن المشرع ومن خلال القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيبرير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 726 في فقرتها الثانية نص على الخيارات الممنوحة للحائز هي الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع، إلا أنه لم يتطرق إلى خيار تطهير العقار كما جاء في القانون المدني وما يلاحظ على هاتين المادتين تناقض في إدراج بعض الخيارات دون الأخرى.

أ. **تسديد الدين:** هذا الخيار يعتبر أول خيار منح الحائز من خلال المادة 911 من ق م ج، إذ أن المواد التالية لها قسمته إلى نوعين من التسديد إما اختياريا وهو الأصل طبقا للمادة 912 من ق م ج، أو جبرا حسب المادة 919 من ق م ج وستتطرق لهما على التوالي.

1. **القضاء الاختياري:** لقد نظم المشرع أحكام هذا الخيار في المادة 912 من ق م ج متى كانت له مصلحة في ذلك أي متى كان الحائز يريد الاحتفاظ بملكية العقار، وكانت قيمة الدين أقل من قيمة العقار وبالتالي يكون الحائز قد خلص العقار المرهون من الرهن ومنه يصبح للحائز ثلاث دعاوى، دعوى شخصية لمواجهة المدين الراهن، ومواجهة المالك السابق بدعوى الضمان ودعوى الحلول.

2. **القضاء الإجباري:** هذا الخيار نصت عليه الفقرة 1 من المادة 914 من ق م ج، حيث ألزم القانون الحائز بقضاء الدين جبرا أو الوفاء للدائنين، إذا كان الحائز مدينا للراهن بسبب انتقال ملكية العقار المرهون ويشترط لقيام هذا الخيار:

- ✓ أن يكون الدين مبلغا من النقود.
- ✓ يكون سبب الدين هو تملك الحائز العقار المرهون.
- ✓ استحقاق الدين حال الأداء.
- ✓ كفاية قيمة الدين لوفاء جميع ديون الدائنين.
- ✓ شهر الحائز لسند الملكية.¹

¹ - المادة 914 من القانون المدني الجزائري.

ب. تطهير العقار:

تطهير العقار المرهون خيار منحه المشرع للحائز من خلال ما جاءت به المادتين 911 و 923 من ق م و كما سبق لم يتطرق ق إ م لهذا الخيار وتخلي عنه لأنه أصبح نظام عدم الفائدة لا توجد أية مصلحة واقعية تبرز بقائه¹، حيث يرى بعض القانونيين أنه على المشرع الغاء نظام التطهير من نصوص المدين وبالتالي إزالة التعارض بين الخيارات الممنوحة للحائزين في ق م و ق إ م إ، وهذا الخيار له آثار وإجراءات سنفصل فيها كما يلي:

1- تعريف التطهير: يقصد بتطهير العقار المرهون من كل رهون المترتبة عليه، وذلك بأن يقوم حائز

العقار بعرض مبلغ من النقود على الدائنين المرتهنين بمثل القيمة الحقيقية للعقار المرهون².

وإذا رفض الدائنون المرتهنون كلهم أو بعضهم العرض المتعلق بتطهير العقار وهي عليهم جميعا أو على أحدهم طلب بيع العقار بالمزاد العلني.

2- آثار تطهير العقار المرهون: ينتج تطهير العقار المرهون آثار قانونية نلخصها في:

✓ بقاء العقار في يد الحائز: ويكون في حالتين هما:

الحالة الأولى: حالة قبول الدائنين المرتهنين للمبلغ الذي عرضه الحائز كقيمة للعقار المرهون.

الحالة الثانية: إذا طلب الدائنون المرتهنون بيع العقار بالمزاد العلني وشارك الحائز في هذا المزاد ورسى عليه المزاد.

✓ انتقال العقار للغير وهذا عند عرض العقار للبيع بالمزاد العلني ورسى المزاد على الغير³.

إلا أن التطهير قد يضرب الدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق المقيدة لأنه يلزمهم باستفاء ديونهم قبل حلول أجلها، أو يجبرهم على قبول الوفاء في وقت قد لا يرغبون فيه⁴.

3- إجراءات التطهير: تتم إجراءات التطهير بمراحل وهي:

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 373.

² هام محمد زهران، مرجع سابق، ص 516.

³ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

⁴ نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 134.

الفصل الأول _____ النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

عرض الحائز لقيمة العقار على الدائنين: عبارة عن إعلان رسمي يوجهه الحائز للدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المرهون، ويشمل الإعلان على البيانات الواجب توفرها في العرض والمذكور في المادة 916 من ق م ج وكذا شكل العرض والأشخاص المعنيون بعرض الحائز ومكان العرض ومضمونه، إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات على البيانات التالية:

خلاصته من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا، ومحل العقار مع تعيينه وتحديدته بالدقة وإذا كان التصرف يدكي أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن .

تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل.

المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا، ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية ولا أن يقل في أي حالة عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا، وإذا كانت أجراء العقار مثقلة برهون مختلفة، وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة. قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين¹.

4- النتائج المترتبة على عرض الحائز:

✓ قبول الدائنين لعرض الحائز نصت المادة 918 من ق م ج.

✓ رفض الدائنين المادة 919 من ق م ج، تضمنت الإجراءات الواجب اتباعها عند رفض العرض.

ج. تخلية العقار:

خيار آخر منحه المشرع للحائز من خلال مادتين في ق م ج ومادة في ق م إ.

1- تعريفها: أكد المشرع حق الحائز في تخلية العقار المرهون في المادتين 922 و 923 من ق م ج إلا أنه لم

يقدم تعريف قانوني لها غير أنه يمكن استنتاج تعريف لها في قيام الحائز بتخلية عن العقار المرهون إجراءات

التنفيذ في مواجهة هذا الحارس القضائي بدلا من الحائز².

¹همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 520.

²زازن نواره، انوجال بوعلام، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،

2016/2015. ص 51.

الفصل الأول _____ النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

2- إجراءاتها: على الحائز أن يقوم بإجراءات من أجل تخلية العقار وهذا من خلال فقرة 1 من المادة 922 من ق م ج.

الإجراء الأول: تقرير يقدمه الحائز إلى قاضي كتاب المحكمة المختصة وهي المحكمة التي تقع في دائرتها العقار المرهون.

الإجراء الثاني: التأثير بالتخلية عن طريق مكتب الشهر العقاري على هامش تسجيل نزع الملكية.
الإجراء الثالث: إعلان الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ بالتخلية في خلال خمسة (05) أيام من وقت التقرير¹.

3- آثار التخلية:

إذا تمت التخلية صحيحة فهي توقف التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الحائز تبدأ بمواجهة الحارس القضائي.

ولا يترتب في التقرير بالتخلية تنازل الحائز عن ملكية العقار المرهون أو عن حيازته القانونية بل يظل مالكا وحائزا قانونيا له، وإنما يتنازل الحائز عن حيازته المادية للعقار المرهون²، ويترتب عن التخلية ما يلي:
✓ لا يترتب عن التخلية نقل الملكية.

✓ يمكن للحائز التصرف في العقار المرهون إلى غاية وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية.

✓ إذا اتلف العقار بسبب قوة القاهرة فيقع عبء تحمل هلاك العقار المرهون على الحائز قبل رسو المزاد، فتقع مسؤولية و التزام الحائز بدفع الثمن للبائع إذا لم يكن قد سبق له الدفع.

✓ يمكن للحائز أن يسترجع العقار المرهون بقضاء الدين المضمون بالرهن ومصرفات الإجراءات من يوم رسو المزاد.

✓ للحائز باعتباره الحائز القانوني للعقار المرهون التمتع بكافة الأحكام القانونية المقررة لحماية الحائز في مجال الملكية³.

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 394.

² زازن نواره، انوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 57.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 397.

د. تحمل الحائز إجراءات نزع الملكية:

هذا الخيار نصت عليه المادة 923 من ق م ج " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو بطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد.

يتخذ الدائنون المرتهنون في مواجهة الحائز إجراءات نزع الملكية ولكي تبدأ إجراءات التنفيذ في مواجهته عليه أن يوجه أولا التنبيه إلى المدين بنزع الملكية وأنه لم يعد مالكا لهذا العقار ثم إنذار الحائز بالدفع أو التخلية.

1- إجراءات نزع الملكية: يباشر الدائن إجراءات التنفيذ ضد الحائز بإتباع إجراءات منصوص عليها في

قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا ما سنلخصه فيما يلي:

مباشرة الإجراءات ضد الحائز: أول إجراء يقوم به الدائن هو توجيه التنبيه إلى المدين وعندئذ يتم وقف إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، ثم يقوم الدائن بتوجيه الإنذار إلى الحائز ويتضمن الدفع أو التخلية غير أن التنبيه لا بد أن يكون مصحوبا بالتنبيه الموجه للمدين ومن الممكن أن يوجه التنبيه والإنذار في وقت واحد حيث ما جاءت به المادة 923 من ق م ج.

وعند توجيه الإنذار للحائز يخص له إيقاف إجراءات التنفيذ والبيع في المزاد العلني كالتمسك بالدفع المتعلقة بعقد الرهن أو الدفع المتعلقة بالقيود أو الدفع المتعلقة بالدين¹.

✓ بيع الحق بالمزاد العلني: إذ يطرح العقار للبيع بالمزاد العلني ويحق لكل شخص التقدم للمزايدة

باستثناء المدين، أما الحائز فيجوز له الدخول في المزاد لأنه غير مسؤول شخصيا عن الدين على ألا يقل ما يعرضه في المزاد عن ما تبقى في ذمته بسبب امتلاكه العقار ذلك وقد يسرو المزاد إما على الحائز إما على غيره².

إذا رسي المزاد على الحائز: من هنا تتأكد ملكيته وتكون ملكيته مؤسسة على السند الأصلي هذا ما أكدته المادة 926 من ق م ج، ويتطهر العقار من كل حق مقيد.

إذا رسي المزاد على غير الحائز: هنا تنتقل الملكية إلى هذا الشخص بموجب حكم مرسى المزاد طبقا للمادة 927 من ق م ج.

¹ بالهادي أمينة، مرجع سابق، ص 99.

² همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 533.

إذا زاد الثمن الذي رسي به المزاد على حقوق الدائنين المقيدة، فتعود هذه الزيادة إلى الحائز كون أنه هو مالك العقار المباع بالمزاد هذا ما نصت عليه المادة 928 من ق م ج، وإذا قام الحائز برهن عقاره للدائنين المقيدة حقوقهم كان لهؤلاء أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة، أما إذا اقتضى الثمن الذي رسي به المزاد عن حقوق الدائنين المرتهنين المقيدون على العقار، فيمكن لهؤلاء الدائنين أن يستوفوا حقوقهم من ثمار العقار¹.

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على عقارات الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يقدم عقاره كضمان لسداد دين المدين والحجز عليه وله إجراءات خاصة به. لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الإجراءات الواجب اتباعها عند ما يجري الدائن التنفيذ على عقار رهنه مالكة ضمانا لدين شخص آخر، دون أن يكون الرهن ضامنا للمدين بسائر أمواله إلا أن المدين في المادتين 901 و 902 تناولت هذا النوع من الحجز، وهذا ما سنتناوله من خلال مايلي:

أولاً: تعريف الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يرهن عقاره ضمانا للوفاء بدين غير، والكفيل العيني وان كان يتفق مع حائز العقار في عدم مسؤوليته الشخصية عن الدين إلا أنه يختلف عنه في تقديمه لعقاره لضمان حق الدائن، وذلك على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملاً بالتأمين دون أن تكون له يد في ترتيبه، وقد نصت المادة 901 من ق م ج على أنه إذا كان الرهن شخصاً آخر...².

ونصت المادة 884 من ق م ج أن الرهن يجوز أن يكون المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهن لمصلحة المدين ويشترط أن يكون هذا الرهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه فإذا كان هذا الرهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله³.

ثانياً: إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني

لم يفصل ق إ ج م وإ في إجراءات حجز العقار المرهون لكن القانون المدني تناول تلك الإجراءات في المادتين 901 و 902 منه دون تفصيل وقد جاء في نص المادة 901 من ق م ج " إذا كان الرهن شخصاً

¹ حمة مرامية، الحجز التنفيذي، اطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009/2008، ص 91.

² الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق ق إ م الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 105-106.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 76.

الفصل الأول _____ النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك" وكذا المادة 902 " يمكن للدائن... في تخلية العقار".

ويستفاد من المادتين السابقتين أن الكفيل العيني، إذا التزم بوفاء دين خاص بالمدين وذلك إذا قام برهن عقاره للوفاء بهذا الدين فالدائن المرتهن أن يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون دون باقي أموال الكفيل العيني لأن هذا الأخير ليس مسؤولاً مسؤولية شخصية عن هذا الدين إلا في حدود العقار الذي رهنه، وبالتالي فإن إجراءات التنفيذ على العقار المرهون تكون في مواجهة الكفيل العيني لا في مواجهة المدين¹، ومنه يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز ويكون ضد الكفيل العيني ويسجل أمر الحجز باسمه لدى المحافظة العقارية².

وبذلك يكون المشرع قد وضع نظاماً يحمي الغير الذي يتعامل على العقار المملوك للكفيل العيني بأن يجعل التنفيذ يتم بإجراء يسجل باسم هذا الكفيل لأنه لو سجل باسم المدين ما استطاع الغير أن يعلم بالحجز ويعد العقار محجوزاً من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية باسم الكفيل العيني وبالتالي يترتب آثار الحجز في مواجهته منذ ذلك التاريخ.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص 28.

² حمة مرامية، مرجع سابق، ص 165.

المبحث الثاني: القواعد الإجرائية للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

الحجز العقاري كوسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين يتطلب اتباع إجراءات وضعها المشرع وما يتناسب مع طبيعة المال المراد حجزه وقد منح المشرع وسائل قانونية للحد من الحجز على كل أموال المدين وحمايته له، وسنفصل في هذا من خلال التطرق إلى مطلبين وهما:

المطلب الأول: إجراءات الحجز.

المطلب الثاني: وسائل الحد من الحجز وآثار الحجز.

الفصل الأول _____ النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

المطلب الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المدين

لقد خص المشرع الحجز التنفيذي بإجراءات خاصة تضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية حرصا على ضمان حق الدائن أو الدائنين التاليين له، بداية من استصدار أمر الحجز وتبليغه ثم قيده في المحافظة العقارية.

وهذه الإجراءات هي قواعد آمرة لا يجوز للدائن الحاجز مخالفتها ويترتب على مخالفتها البطلان النسبي أي أنها قابلة للإبطال من الشخص الذي شرعت لمصلحته هذه القاعدة.

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه

تلتزم المواد من 722 إلى 736 من ق إ م إ، من أجل التنفيذ على العقار أو الحق العيني العقاري استصدار أمر الحجز ثم تبليغه قيده بالمحافظة العقارية:

أولا: تقديم طلب الحجز

وهذا إجراء يسبق الحصول على أمر الحجز توجيه الطلب إلى الجهة المختصة بذلك

✓ يقدم الدائن أو من يمثله طلب الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري لمدينه إلى رئيس المحكمة

الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ وقد نصت المادة 722 من ق إ م إ على أنه يجب أن

يتضمن طلب الحجز مجموعة من البيانات هي:¹

✓ اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار

أو الحق العيني العقاري.

✓ اسم ولقب المدين وموطنه.

✓ وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه

طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

¹خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2010/2007، الجزائر، ص 28.

الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

كل هذه البيانات التي يجب أن تفيد في الطلب من أجل الدقة والوضوح وتفادي إشكالات التنفيذ فيما بعد، ونلاحظ أن هذه البيانات لم تكن مذكورة في قانون الإجراءات المدنية الملغى كما أن الطلب في القانون القديم كان يوجه إلى رئيس محكمة مقر المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه¹.

يرفق طلب الحجز حسب نص المادة 723 من ق إ م إ بوثائق أساسية إذا تخلفت أي وثيقة برفض طلب الحجز، لكن يمكن تجديد الملف باستكمال الوثائق والتي تتمثل في:

- ✓ نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين.
- ✓ نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء بجره المحضر القضائي ويقوم المحضر القضائي عمليا بعد مرور 15 يوما بالانتقال إلى موطن المدين ليسأله عن التنفيذ وفي حالة رفضه يقوم بتحرير محضر عدم امتثال.
- ✓ محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- ✓ بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية فلا بد من مستخرج من قيد حق الامتياز.
- ✓ مستخرج من سند ملكية المدين للعقار سواء كان دفتر عقاري أو عقد موثق أو عقد شهرة أو شهادة حيازة.
- ✓ شهادة عقارية وهي وثيقة مستخرجة من سجلات الحفظ العقاري تبين ما قد شهر من محركات أو قيود على العقار، لذلك نكون أمام حالتين إما أن تسلم شهادة سلبية بعدم وجود أي حق أو قيد على العقار محل التنفيذ، وإما أن تسلم شهادة ايجابية إذا ظهرت قيود أو تصرفات على العقار محل التنفيذ.

ثانيا: إصدار أمر الحجز

يقوم رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه العقار أو الحق العيني محل التنفيذ بعد تأكد ه من الشروط المطلوبة في الطلب والوثائق المرفقة في خلال أجل 08 أيام من ايداع الطلب إصدار أمر على عريضة بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري.

¹ عبروزي سارة وبن الدين مباركة، الحجز التنفيذي على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ليسانس، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2010/2011، ص 14.

الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

أما في حالة كون طلب الحجز ينصب على عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة يمكن إصدار أمر على عريضة بالحجز عليها جميعا من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه إحدى هذه العقارات أو إحدى الحقوق العينية العقارية وهذا وفقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد أوجبت المادة سابقة الذكر في فقرة الثالثة ضرورة ذكر البيانات الأساسية التالية في أمر الحجز:

✓ نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم ايقاع الحجر وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به، وقد ذكرت المادة 600 من ق إ م إ أنواع السندات التنفيذية بالإضافة إلى كل وثيقة يعطيها القانون صفة السند التنفيذي.

✓ تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين ويستخرج هذا التاريخ من محضر التبليغ والتكليف بالوفاء الذي يعده المحضر القضائي.

✓ يعين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا بالخصوص تحديد موقعه وحدوده ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وتحديد إن كان العقار مفززا أم مشاعا، وإذا كان العقار عبارة عن بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، وتستخرج كل هذه المعلومات المتعلقة بالعقارات من سند ملكية العقار أو الحق العيني العقاري والوثائق الملحقة به.¹

ثالثا: تبليغ أمر الحجز

يقوم المحضر القضائي بطلب من الحاجز بالتبليغ الرسمي الأمر الحجز طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كل من:

✓ المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري.

✓ الغير إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني له كأن يكون للغير رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز على العقار، على اعتبار أن دينه يصبح حال الأداء وذو أولوية في استيفائه من ثمن العقار قبل الحجز وباعتباره دائنا ممتازا والحاجز دائن عادي، ويعرف هذا الغير من خلال الشهادة العقارية التي تبين جميع الأعباء المنتقل به العقار.

✓ إخطار إدارة الضرائب بالحجز من أجل استيفاء الدولة للضرائب بعد بيع العقار.²

¹ - المادة 724 من ق إ م إ الصادر بموجب الأمر 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 الجريدة الرسمية 21 الصادر بتاريخ 22 أبريل 2008.

² - المادة 725 من ق إ م إ.

✓ كما أكدت المادة 726 من ق إ م إ أنه إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا بأن يكون له تأمين عيني على العقار المراد حجزه، كأن يكون صاحب رهن رسمي أحق تخصيص أو حق امتياز باعتبار أن له حق تتبع العقار بأي يد كانت، طبقا للمواد 882، 986، 947، من القانون المدني، فيجب عليه تبليغ الغير حائز العقار المثقل بتأمين العيني أو الكفيل العيني للدين اللذين لهم الخيار بين الوفاء بالدين، وبالتالي تطهير العقار من التأمينات العينية أو التخلي عن العقار وقبول حجزه وبيعه بالمزاد العلني، وقد نصت المادة 912 وما يليها من القانون المدني إجراءات تطهير العقار من طرف الغير الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون.

✓ وبمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المكلف بالتبليغ بإنذار المدين والغير حائز العقار بأنه في حالة عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي سيباع العقار أو الحق العيني العقاري في المزاد العلني جبرا عليه، وهذا ما أكدته المادتين 725 و 734 من ق إ م إ.

لكن ما يلاحظ أنه في حالة عدم إنذار المدين أو الغير الحائز للعقار وتنبهه بأن له أجر شهر لسداد الدين فإن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على تخلف الإنذار مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان، فهناك من رتب على تخلفه البطلان وهناك من يرى عكس ذلك.

والملاحظة الثانية أن نفس الحكم المتعلق بتبليغ أمر الحجز للغير الحائز تكرر في نص المادة 726 والمادة 734 من ق إ م إ، فكان على المشرع تجنب التكرار لنفس المبادئ في مواد مختلفة.

الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

إن الأمر رقم 75-74 الصادر في 12/11/1975 والمتضمن إعداد صح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومن خلال المادة 15 و 16 أوجب إشهار كل التصرفات التي تقع على حق ملكية وعلى كل حق عيني حر يتعلق بالعقار، حيث أنه لا يكون أثر قانوني في التصرفات التي تقع على العقار إلا بعد إشهار هذه التصرفات بالمحافظة العقارية¹.

وعليه يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية التابع لها العقار لقيد أمر الحجز، وجعل القانون مصلحة شهر من أجل قيد أمر الحجز.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 31.

الفصل الأول النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

وبالتالي يعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 725 الفقرة الأخيرة من ق إ م إ.

وقد حددت مهلة ثمانية أيام للمحافظة العقاري من أجل قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية تتضمن كل القيود والحقوق الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري، ويقوم المحافظ العقاري أيضا حسب نص المادة 729 من ق إ م إ بذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه ويترتب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز¹.

ولقد جاء نص المادة 727 من ق إ م إ حالة تعدد الدائنين، بأنه في حالة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ثم ظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ أو لا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصور أمر مخالفا².

المطلب الثاني: آثار الحجز التنفيذي ووسائل الحد منه

بعد تكملة إجراءات الحجز بطريقة قانونية ينتج آثار قانونية سواء في ذمة المدين أو في حقه، وحماية للمدين أقر المشرع وسائل قانونية لحماية عقاراته أو ما حيل محله وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين هما: الفرع الأول: آثار الحجز التنفيذي.

الفرع الثاني: وسائل الحد من الحجز التنفيذي.

إن الحجز التنفيذي وقيده بالمحافظة العقارية يترتب عنه عدة آثار قانونية القصد منها حماية حقوق الدائن الحائز من تهريب المدين لأمواله ويمكن تلخيص هذا الآثار كالتالي:

الفرع الأول: آثار الحجز التنفيذي

بعدها ما يقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية ينتج آثاره القانونية حيث يقيد حق المدين في إدارة واستغلال العقار وكذا في عدم سريان التصرفات المحجوز عليها الواردة على العقار.

¹ خماج نبيل، مرجع سابق، ص 31.

² بريخ نصيرة، بومرميط سارة، إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص 45.

أولاً: تقييد حق المدين في إدارة واستغلال العقار

لقد نصت المادة 730 من ق م إ م على الحالات التي يكون عليها العقار، فإذا لم يكن العقار مؤجراً قبل قيد الحجز فإن المدين يبقى حارساً عليه إلى أن يتم البيع، وإذا كان ساكنه فيبقى ساكناً دون دفع الأجرة، وفي حالة كون العقار مؤجراً فتدخل الأجرة ضمن الحجز ويلزم بها المحجوز عليه¹.

إن الإيجار الذي حصل قبل قيد أمر الحجز يسري في حق الحاجز، أما الإيجارات التي وقعت من المدين بعد قيد أمر الحجز فلا يحتج بها تجاه الحاجز أو الدائنين وذلك لا يمنع من إبرام عقود الإيجار بدون إذن القاضي، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار المحجوز².

أما إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجراً للغير قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً فإنه يسري في حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم ويحتج به في مواجهتهم غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، فيصبح هذا الأخير محجوزاً لديه بحجز ما للمدين لدى الغير فيما يتعلق بالأجرة ويمتنع عليه الوفاء بها لمالك العقار وإذا فعل فإن الوفاء لا يسري في حق الحاجز، أما إذا ثبت أن الإيجار السابق لتاريخ قيد أمر الحجز تم بتواطؤ المدين مع المستأجر جاز للمحكمة بناءً على طلب الحاجز إبطال هذا الإيجار على أساس هذا الغش³.

وقد نصت المادة 896 من ق م ج على مدة الإيجار بالنسبة للعقار المثقل برهن وهذا ما لم ينص عليه ق م إ م ، حيث أنه الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع (9) سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع (9) سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

ثانياً: إلحاق الثمار بالعقار المرهون

لقد نصت المادة 732 من ق م إ م على أنه تدخل في وعاء الحجز ثماره وإيراداته في تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وباعتبار أن ثمار العقار تعد محجوزة مع العقار من تاريخ حجزه رغم أنها تعتبر منقولات بحسب الحال فقد نص القانون على جواز بيع الثمار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال التسيير العادية للمدين وكل المداحيل والإيرادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز، وكذلك المحاصيل

¹ السعيد قشاشطة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 08/ 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المنظم قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، مذكرة ماستر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015/2014، ص 83.

² خماج نبيل، مرجع سابق، ص 33.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 80.

الزراعية المختلفة فيحوز أن تباع بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.

وقد نصت المادة 733 من ق إ م إ على معاقبة المدين وحائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس الثمار أو الإيرادات التي تلحق بالعقار ويترتب على ذلك مسؤولية مدنية متمثلة بالتعويض جزائية، وهذا طبقا لما جاء في قانون العقوبات¹.

ثالثا: عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على العقار

نص المادة 735 من ق إ م إ على أنه " لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابل للإبطال".

وبهذا فإنه يترتب على قيد أمر الحجز منع صاحبه من القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو الهبة أو المقايضة، كما يمنع من أن يرتب على العقار المحجوز حقوق عينية تبعية كالرهن والاختصاص والامتياز وهذا طبقا لما جاء في المادة سالفه الذكر على أن قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يترتب عليه اعتبار العقار محجوزا.

إلا أنه هناك استثناء عن قاعدة القابلية للبطلان للتصرفات بعد قيد أمر الحجز، هذا ما جاءت به الفقرة الثانية من المادة 735 من ق إ م إ وهي أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 999 والمادة 1001 منه.

وبالرجوع للمادة 736 من ق إ م إ فإنه يتأكد أنه في حالة ما اذا قدم المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني مبلغ كافي من المال لسداد الدين والمصاريف قبل جلسة البيع بالمزاد العلني أمام المحكمة أو المحضر القضائي فإن التصرفات الواردة على العقار والتي كانت قابلة للإبطال تكون نافذة².

الفرع الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز

حتى لا يتأثر المدين ويتضرر من الحجز واستحداث المشرع في ق إ م إ الجديد وسائل للحد من آثار الحجز المتمثلة في الإيداع والتخصيص ودعوى قصر الحجز وعرض الوفاء والإيداع.

¹ خماج نبيل، مرجع سابق، ص 35.

² السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 84.

أولاً: الإيداع والتخصيص

لقد منح المشرع للمدين قبل مباشرة البيع ورسو المزاد العلني فرصة أو وسيلة للحد من الأثر الكلي للحجز حتى لا يتضرر من الحجز، فوضع له نظام الإيداع والتخصيص للحد من قاعدة عدم اشتراط أو تساوي بين الحق والمحجوز من أجله وقيمة المال المحجوز.

أ. تعريف الإيداع والتخصيص:

نصت المادة 640 من ق إ م إ على الإيداع والتخصيص حيث أن الإيداع" هو وضع مبلغ مالي تحت يد المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل وصل، أما التخصيص فهو تحديد الطرف المستفيد من المبلغ المودع"¹.

ب. أنواع الإيداع والتخصيص

1- الإيداع والتخصيص بغير الحكم: بعد توقيع الحجز وللتخلص من آثاره يقوم المدين بإيداع مبلغ معين من النقود إلى مكتب المحض القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة حتى يفى بالدين والمصاريف.

2- الإيداع والتخصيص عن طريق حكم: نصت المادة 641 من ق إ م إ "لا يجوز للمحجوز عليه أن يطلب بدعوى استعجالية في أية حالة كانت عليها الإجراءات، كتقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها، يوعه بأمانة ضبط المحكمة يبقى على ذمة الوفاء للحجز".

هذه الصورة من صور الإيداع والتخصيص الهدف منها مواجهة الحالة التي يكون بيد المدين فيها أموال كافة لإيداع مبلغ يناسب دين الحاجز فيلجأ إلى القاضي من أجل الحصول على حكم إيداع وتخصيص مبلغ أقل من دين الحاجز².

¹ سائح سنقوقة، شرح ق إ م إ، الجزء الثاني، دار السعدي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 211.

² عبد الحمدي الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 154.

ج. الآثار المترتبة عن الإيداع والتخصيص

- 1- زوال الحجز عن الأموال المحجوزة بحيث يسترد المحجوز عليه كافة سلطاته كمالك.
- 2- انتقال الحجز في المبلغ المودع لفائدة الدائن وحده عند الإقرار له به أو الحكم له بثبوته ما جاءت به المادة 642 من ق إ م إ.

ثانياً: قصر الحجز

نظام قصر الحجز يلجأ إليه المدين الذي لا يوجد تحت يده نقود سائلة فيطلب من القاضي تضيق نطاق الحجز وقصره على بعض الأموال المحجوزة عليها.

أ. تعريف دعوى قصر الحجز:

هي دعوى يرفعها المدين المحجوز عليه عندما تكون قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال المحجوزة، وليس لديه من النقود ما يستطيع إيداعها، يطلب فيها قصر وحصر الحجز على بعض أمواله ورفع عن البعض الآخر وبذلك يتمكن من الحد من الأثر الكلي للحجز¹.

وقد نصت المادة 642 من ق إ م إ الفقرة الثانية على أنه "يجوز للمدين أن يطلب بدعوى استعجاليه، إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال المحجوزة والحكم له بقصر الحجز على بعض هذه الأموال التي تغطي مبلغ الدين ومصاريفه، والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها.

ب. إجراءات رفع دعوى قصر الحجز

ترفع من قبل المدين المحجوز عليه باعتباره صاحب الصفة ضد الحاجز، ويكون بنفس الشكليات والإجراءات لرفع دعوى الإيداع والطلب أي أمام قضاء المستعجل وينظر فيها قاضي الأمور المستعجلة.

¹ حمة مرامية، مرجع سابق، ص 171.

يحكم قاضي الأمور المستعجلة بناء على الظاهر أمامه من مقدار الحقوق المحجوز من أجلها وقيمة الأموال المحجوزة¹، ويقدر كافة حقوق الحاجزين وأصحاب الحقوق الذي اعتبروا طرفا في الإجراءات، بل أنه يأخذ في الاعتبار تدخل دائنين آخرين من أصحاب الحقوق الممتازة الذين لهم حق التقدم على المال²، فإذا ثبت له بعد مدة التقديرات عدم التناسب فإنه يحكم بقصر الحجز على بعض العقارات يحددها في الأمر بالقدر الذي يراه مناسبا مع الدين المحجوز من أجله³.

ج. آثار قصر الحجز

يترتب على الحكم بقصر الحجز الآثار التالية:

✓ زوال الحجز عن الأموال التي لم يقصر الحجز عليها، وعليه سير المحجوز عليه حريته في استعمالها والتصرف فيها.

✓ أولوية الدائنين قبل قصر الحجز في استيفاء حقوقهم من الأموال التي يقصر عليها الحجز ويترتب على هذا أنه إذا وقع حجز جديد على المال المحجوز بعد قصر الحجز عليه فإنه يكون صحيحا ولكن لا يقتضي الحاجز الجديد حقه من الثمن إلا بعد أن يقتضي الحاجز قبل قصر الحجز حقه كاملا⁴.

ثالثا: عرض الوفاء والإيداع

لقد نص المشرع من خلال نص المادة 584 من ق إ م إ على وسيلة أخرى حتى يفىء المدين بالتزاماته ويتجنب إجراءات الحجز " يقدم عرض الوفاء بواسطة محضر قضائي في الموطن الحقيقي أو المختار، ويبلغ رسميا وفقا لأحكام هذا القانون" ومن خلا هذه المادة أنه يتم عرض الوفاء عن طريق محضر قضائي وإلا فلن ينتج أثره القانوني بناء على طلب المدين في الموطن الحقيقي أو المختار للدائن، ويكون التبليغ رسميا وفقا للمادة 406 من ق إ م إ ومنه تسري عليه أحكام التبليغ الرسمي، ويجب تنبيه الدائن بموجب هذا التبليغ في حالة رفض لعرض سيتم الإيداع بمكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة، وله مهلة سنة لاستلام العرض،

¹ القروي بشير سرحان، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 443.

² عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 157.

³ القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 443.

⁴ حمة مرامية، مرجع سابق، ص 173.

الفصل الأول — النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

فإذا انقضت فسيسقط حقه في المطالبة بالشيء المعروض للوفاء ويتضمن عرض الوفاء البيانات المحددة في نص المادة 584 من ق إ م إ وهي:

- ✓ بيان هوية المدين والدائن.
- ✓ بيان الشيء المعروض ووصفه وصفا دقيقا بحيث لا يمكن استبداله.
- ✓ ذكر أسباب العرض.
- ✓ رفض أو قبول الدائن العرض، مع توقيعه أو توقيع الشخص المبلغ له أو الإشارة إلى رفض التوقيع أو عدم القدرة على ذلك.
- ✓ تنبيه الدائن بأنه في حالة رفض العرض سيتم إيداع الشيء في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة الضبط عند الاقتضاء، وأن له مهلة سنة من تاريخ الإيداع وإلا سقط حقه¹.

¹ القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 438-439.

الفصل الثاني

النظام الإجرائي للبيع

بالمزاد العلني

إن عملية الحجز التنفيذي على العقارات تقتضي وضع العقارات المملوكة للمدين تحت القضاء سواء كان العقار تحت يد المدين أو تحت يد الغير، وذلك بعد اتباع مجموعة من الإجراءات المحددة قانوناً بغية استيفاء الدائن حقه من ثمنها بعد بيعها، حيث أنه بعد قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري تأتي المرحلة التالية وهي مرحلة بيعه وتكون وفق منهاج إجرائي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه، فالبدء تكون بتمهيد العقار لبيعه وذلك من خلال إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها وفتح المجال أمام الاعتراضات ضد هاته الشروط لتلي مرحلة البيع بالمزاد العلني وهو النتيجة والهدف المرجو من الحجز، فبعد إعداد العقار للبيع يتم بيعه بالمزايدة العلنية وتنتهي المزايدة برسو المزاد ويصدر حكم رسو المزاد إلا أنه يبقى إشكال في حالة ما إذا لم يمكن الدائن الحاجز، والدائنين المتدخلين في الحجز من استيفاء حقوقهم وذلك في حالات حددها المشرع تؤدي إلى إعادة بيع العقار مرة أخرى باتباع إجراءات مزايدة جديدة، كل هاذ سنعالجه وفق مبحثين هما:

✓ المبحث الأول: إعداد العقار وتمهيدته للبيع.

✓ المبحث الثاني: المزايدة وإعادة البيع

المبحث الأول: إعداد العقار للبيع

حتى يباع العقار المحجوز بالطرق المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لابد من إتباع إجراءات محددة ودقيقة، فالبداية تكون بإعداد قائمة شروط البيع تتضمن بيانات أساسية نص عليها المشرع وألزم لمن لهم مصلحة بالأخذ بها، حيث تودع هاته القائمة لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً للنظر فيها ثم إعلانها للجمهور ويخطر ذوو الشأن بما ليتمكنوا من تقديم اعتراضهم أو رفع دعوى استحقاق العقار المحجوز التي استحدثها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ويفصل فيها من قبل القاضي المختص، كل هذا سنفصل فيه وفق المطلبين التاليين:

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

المطلب الثاني: الدعاوي الفرعية

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

إعداد قائمة شروط البيع مرحلة أولية لإعداد العقار للبيع وهي عملية قانونية يقوم بها المحضر القضائي حتى يتحقق الأثر القانوني للبيع للعقار المحجوز، ألا وهو ضمان حقوق الحاجز والمحجوز عليه، فإعداد قائمة شروط البيع تنقسم إلى إجراءات وضعها والاعتراضات المنصبة عليها وكذا دعوى استحقاق العقار المحجوز، فكان لا بد أولاً من الفصل في هاته الاعتراضات والدعوى حتى تتم عملية إعداد قائمة شروط البيع بالشكل القانوني وتنتج أثرها.

الفرع الأول: إجراءات وضع قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي ورقة تضم كافة بيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه، ويقوم الدائن المباشر للإجراءات بإعدادها ووضعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة حتى يعلن عنها للأشخاص الذين حددهم القانون.

أولاً: تحديد الثمن الأساسي

من خلال نص المادة 739 من ق إ م إ يستخلص إجراءات تحديد الثمن الأساسي من خلال تقديم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز طلب لرئيس المحكمة بتعيين خبير عقاري يتولى مهمة تقدير الثمن التقريبي للعقار أو الحق العيني العقاري في السوق الذي سيبدأ به المزاد العلني جملة أو على أجزاء ويتم صدور الأمر على عريضة بهذا الشأن، ويجب على الخبير العقاري بإعداد تقريره حول قيمة العقار أو الحق العقاري، وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة في مهلة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيينه وإلا تم تكليف خبير آخر لنفس المهمة¹.

ثانياً: بيانات قائمة شروط البيع.

نصت المادة 386 من قانون إجراءات مدنية و التي تقابلها المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الملغى على أنه " إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يجر المحضر قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة

¹خماج نبيل، مرجع سابق، ص 36.

الفصل الثاني النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

اختصاص العقار المحجوز، في حالة تعدد العقارات أو حقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات....".

و تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

✓ بيان السد التنفيذي الذي حصل التنبيه بمقتضاه: وهذا البيان من أهم البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ مخصصة لإبلاغه للغير حتى يتسن له مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.

✓ أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

✓ بيان العقار المواد المحجز عليه: إن بيان محل التنفيذ يعد جوهريا أيا كان طريق الحجز وقد حرص المشرع على أن يكون هذا البيان في حجز العقار تفصيليا بأن أوجب وصف العقار وصفا دقيقا هل هو أرض زراعية أو أرض بناء أم أرض فضاء أم منشأة، وما إذا كان به عقارات بالتخصيص باعتبار أنها تعد محجوزة بقوة القانون بمجرد ذكرها في التنبيه.

ومن أجل تمكين المحضر من الحصول على هذه البيانات التفصيلية فيمكن للدائن أن يستصدر بعريضة أمر بالترخيص للمحضر بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشملا ته وله أن يصطحب من يعاونه في ذلك

✓ شروط البيع: هو جوهر القائمة والمقصود بذلك الشروط التي يقترحها الدائن مباشرة الإجراءات لانعقاد البيع على أساسها.

✓ اسم ولقب كل من الدائنين والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.

✓ 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 الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

✓ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.¹

¹ - المادة 737 من ق إ م إ.

✓ تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل أو انه شاغر.

وأهم ما يستخلص من مضمون المادة 737 قانون الإجراءات المدنية والإدارية:¹

1. دقة البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع.
2. أن المشرع منح المدين مهلة للوفاء لتفادي البيع.
3. إمكانية تجزئة العقار المحجوز فيتحقق بذلك أحد المدينين أو الاثنين معا، فائدة أفضل عند البيع ومنع مواصلة البيع إذا كان ثمن الأول جزء من العقار كافي للوفاء بالدين.
4. مراعاة المشرع المصلحة العامة من خلال منع تجزئة محل الحجز إذا كان وحدة استغل الاقتصادية أو مجموعة فلاحية.
5. تأكيد المشرع على النظرية الحديثة لبطلان بحيث لم يربط على خلو قائمة شروط البيع من إحدى البيانات البطلان المطلق.
6. تحميل المحضر القضائي تبعة إلغاء قائمة شروط البيع بحيث يعاد تجديده على نفقة الضابط العمومي باعتباره المسؤول عن إعداد القائمة.

ثالثا: مرفقات قائمة شروط البيع

ترفق مع قائمة شروط البيع، المستندات الوارد ذكرها في المادة 738 من قانون إجراءات المدنية والإدارية التي استحدثت بغرض الوثائق الأساسية التي ترفق بالقائمة عند إيداعها بأمانة ضبط المحكمة و تتمثل هذه المستندات في:

- 1- نسخة من أمر الحجز.
- 2- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 3- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

¹ - المادة 737 من ق إ م إ.

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.

5- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

والغاية من إيداع هذه المرفقات هو تأكيد و إثبات البيانات التي تم أصحاب الشأن معرفتها فالغرض من شهادة بيان الضريبة على العقار هو معرفة مدى مطابقة ثمنه الأساسي الذي قدره الحاجز بحقيقة الواقع.

أما الغرض من الشهادة العقارية هو تعيين و تحديد الدائنين الذين يجب إشراكهم في إجراءات البيع وتعيين ديونهم.

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بالإيداع

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

أولاً- إيداع قائمة شروط البيع

إذا لم يتم المدين بالوفاء بالدين يقوم القائم بالتنفيذ عملاً بنص المادة 737 من ق إ م إ بإيداع قائمة شروط البيع في كتابة ضبط محكمة التنفيذ المختصة وفي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المحجوز عليه¹، و ترفق هذه القائمة بمجموعة من المستندات حددتها المادة 738 من ق إ م إ:

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه.
2. نسخة من أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة.
3. نسخة من محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد.
4. شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
5. مستخرج من جدول الضريبة العقارية.

ويتم إثبات إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها في محضر يحرر بقلم أمين ضبط المحكمة، ويحدد فيه ساعة وتاريخ الجلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من اعتراضات حول القائمة وكذلك جلسة البيع اللاحقة².

¹ مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص 159.

² مخاج نبيل، مرجع سابق، ص 38.

ثانيا: التبليغ والإعلان الرسمي لقائمة شروط البيع

بعد أن يقوم القائم بالتنفيذ بإعداد قائمة شروط البيع، يتولى إعلان ذوي الشأن بوضعها ويكون ذلك خلال 15 يوم التي تلي الإيداع للقائمة وهذا ما نصت عليه المادة 387 من قانون الإجراءات المدنية والتي تقابلها المادة 740 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وينقسم الإعلان عند إيداع قائمة شروط البيع إلى إجراءين متميزين أولهما خاص بأطراف الخصومة ومن له الصلة القوية بها وآخر خاص بالكافة ويسمى الإجراء الأول بالإعلان الخاص¹ ويوجه للأشخاص الواجب إعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع إعلانا رسميا وحددتهم المادة 710 قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم:

- ✓ المدين المحجوز عليه
- ✓ الكفيل العيني والحائز للعقار أو حائز الحق العيني العقاري إن وجد
- ✓ المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني مشاعا.
- ✓ الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- ✓ بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية وإن لم يكن لهم موطن معروف يبلغون في موطن المتوفي².

وبحصول الإعلان بإيداع قائمة شروط البيع على يد محضر بورقة من أوراق المحضرين تشمل على بيانات أوراق المحضرين كما تشتمل كذلك على مايلي من بيانات:

البيان الأول: تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

البيان الثاني: تعيين العقار أو العقارات المحجوزة.

البيان الثالث: الثمن الأساسي للعقار المحجوز.

¹- عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 602.

²الوافي فيصل، سلطاني عيد العظيم، مرجع سابق، ص 304.

البيان الرابع: تاريخ الجلسة المحددة للنظر للاعتراضات على قائمة شروط البيع.

البيان الخامس: إنذار المعلن إليه بأن يطلع على قائمة شروط في قلم كتابة محكمة التنفيذ المختصة وأن يبدى ما لديه من ملاحظات عليها قبل الجلسة المحددة للاعتراضات على قائمة شروط البيع وإلا سقط حقه¹ وهذا ما أكدته المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ويترتب على هذا الإنذار أن يصبح جميع الدائنين الذين سبق توجيه الإنذار لهم أطرافاً في الإجراءات فلا يجوز للدائن مباشرة إجراءات شطب أي تسجيل إلا برضاهم جميعاً بمقتضى أحكام نهائية.

أما الإجراء الثاني فيتمثل في الإعلان للكافة عن إيداع قائمة شروط البيع وذلك بوسيلتين أوجبهما المشرع وهما اللصق والنشر حتى يتمكن كل من لديه ملاحظات أو أوجه بطلان أن يتقدم بها في جلسة الاعتراضات وكل ذلك في النهاية لمصلحة البيع العقاري الذي أراد المشرع أن يحقق له كافة الضمانات الكافية لاستقراره باعتباره الغرض النهائي من العملية التنفيذية.

ويعلن قلم الكتاب عن إيداع قائمة شروط البيع بالنشر في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات الفضائية وبالتعليق في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة وذلك خلال 08 أيام التالية لأخر إخبار بإيداع القائمة، ويودع محضر التعليق ونسخة من صحيفة ملف التنفيذ في 08 أيام التالية للإعلان عن الإيداع ونلاحظ أنه لا يرتب المشرع بطلان عن عدم اللصق أو النشر كما أن المواعيد المشار إليها هي مواعيد تنظيمية لا ترتبط بأدنى جزاء، ولكي يتمكن كل ذي مصلحة من الاعتراض على قائمة شروط البيع حتى ممن أخبر بإيداعها على وجه الخصوص فإنه يجوز لكل شخص أن يطلع على قائمة شروط البيع في قلم كتاب دون أن ينقلها منه وهذا ما تضمنته المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما تجدر الإشارة إليه أن هناك اعتراض من نوع خاص الغاية منه إبطال إجراءات التنفيذ على العقار، وذلك برفع دعوى استحقاق العقار المحجوز وتعرف هذه الدعوى بأنها تلك التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له .

وقد تناولت المادتين 772 و 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الدعوى، إذ أكدت أنه يجوز لحائز سند ملكية العقار طلب بطلان إجراءات الحجز و المطالبة باستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه

¹ السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 92/91.

الفصل الثاني النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

على أساس أنه تم التنفيذ على أموال غير مملوكة للمدين، وترفع في هذا المقام دعوى إستعجالية ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وتكون هذه الدعوى مقبولة حتى ولو تمت خارج الآجال المحددة للاعتراضات على قائمة شروط البيع .

تعتبر هذه الدعوى الاستعجالية من بين إشكالات التنفيذ التي يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه 30 يوم تبدأ من تاريخ تسجيل الدعوى بأمانة ضبط المحكمة وإذا حل التاريخ المحدد للبيع بالمزاد العلني قبل الفصل في الدعوى الإستعجالية فلرافعها طلب وقف بيع العقار أو جزء منه بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بـ 03 أيام على الأقل شرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق للبيع بالمزاد إذا خسر دعواه، فإذا تعلق الأمر بجزء من العقار فقط لا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء¹.

المطلب الثاني: الدعاوي الفرعية في التنفيذ على العقار.

بعد إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بالمحكمة المختصة إقليمياً وحتى تبلغ لأصحاب المصلحة والجمهور، هنا تنشأ اعتراضات عليها إما من حيث الموضوع أو الشكل هاته الاعتراضات لها نظام إجرائي وموضوعي تبنى عليه حتى ينظر فيها من قبل القاضي المختص، ويمكن أن ترفع دعوى استحقاق العقار المحجوز فتباشر هاته الدعوى استناداً إلى المبادئ العامة المعمول بها وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرفع الدعاوى، وبالتالي سنقسم هذا المطلب إلى فرعين اثنين:

الفرع الأول: دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع

الفرع الثاني: دعوى استحقاق العقار المحجوز

الفرع الأول: دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع

الاعتراض على قائمة شروط البيع هو الأداة الفنية أو الشكل الإجرائي الذي حدده المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطالان إجراءات التنفيذ على العقار بإدعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو

¹خماج نبيل، مرجع سابق، ص 55-56.

بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر، يشترط أن يكون هذا السبب مؤثراً في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه.

أولاً: النظام الإجرائي في الاعتراض

الاعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار بحيث يبدي ذوو الشأن ملاحظتهم ويتم بموجبه التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي أو موضوعي أو تعديل شروط البيع الواردة في القائمة.

أ. صاحب الحق في الاعتراض

حددت المادة 742 ف 1 من ق إ م إ الأشخاص الذي لهم الحق في تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق إ م إ على سبيل الحصر وهم المدين وحائز العقار والكفيل العيني والدائنين المقيدين، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً وبائع العقار أو مقرض ثمنه.

وبالرجوع إلى نص المادة 740 من ق إ م إ التي تجيز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، نجد أن المشرع منح كذلك الحق لكل ذي مصلحة قانونية حقيقية كأصحاب حقوق الانتفاع والارتفاق على العقار ومستأجره ومدعي الاستحقاق هؤلاء الأشخاص يجب عليهم إبداء ملاحظاتهم على قائمة شروط البيع وأوجه البطلان التي يمكن التمسك بها، وذلك برفع تقرير إلى رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام¹.

كما يجوز لغير هؤلاء المحددين في المادة سالفة الذكر، الاعتراض على قائمة شروط البيع إذا كانت لهم مصلحة في الاعتراض على قائمة شروط البيع، فكل من الدائن العادي الذي لم يحجز على العقار والدائنين الذين قيدوا حقوقهم بعد التسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز، وصاحب حق الانتفاع أو الارتفاق على العقار المحجوز، أو مستأجر هذا العقار الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع، ويجب أن تكون المصلحة التي يدعيها أي من هؤلاء مصلحة قانونية أما إذا كانت مجرد مصلحة اقتصادية بحتة فإن الاعتراض على قائمة شروط البيع يكون غير مقبول².

¹ حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 201.

² محمود السيد التحيوي، المرجع السابق، ص 95.

ب. إجراءات الاعتراض

يختص بالنظر في الاعتراضات رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها، باعتباره قاض الأمور المستعجلة ويقدم الاعتراض إلى رئيس المحكمة لتسجيل في سجل خاص حسب ورودها بعد دفع الرسوم وتعدّد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض على قائمة شروط البيع والدائن الحاجز والمخضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة بأمر غير قابل للطعن في أجل أقصاه ثمانية أيام¹.

وأثناء جلسة الاعتراضات تكون إجراءات التنفيذ معلقة بين حالتين:

حالة إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، وشرع المخضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

حالة إذا تم الاعتراض على قائمة شروط البيع وتمت الموافقة عليها من طرف رئيس المحكمة فإنه ينتج بسقوط تحديد الجلسة المحددة للبيع والتي كانت محددة في قائمة شروط البيع².

ثانياً: النظام الموضوعي للاعتراض: تقدم الاعتراضات على وقف البيع بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة والغرض من الاعتراضات هو إتاحة الفرصة لكل ذي شأن بأن يطلع عليها ويبيد ملاحظاته ويتمسك بأوجه البطلان التي تشوبها أو تشوب الإجراءات السابقة عليها، وتكون الملاحظات بالنسبة لشروط البيع بإضافة شرط جديد أو تعديل شرط موجود.

وقد يقترح المعارض تعديل الشرط في القائمة، كأن يباع العقار مجزأ بدلاً من بيعه جملة واحدة كما أجاز القانون إبداء الطلبات عن طريق الاعتراض مثل طلب وقف بيع بعض العقارات أو طلب تأجيل بيع عقار، ولقد أوجب القانون أن يتبع الاعتراض قبل ميعاد الجلسة المحددة للاعتراضات بـ 03 أيام على الأقل، ويترتب على عدم احترام هذا الأجل سقوط الحق في التمسك بالاعتراض.

وعملاً بالمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية تتم الإجراءات على النحو التالي:

¹ عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 403.

² السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 100.

- 1- تسجيل العريضة في سجل الخاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.
- 2- جلسة الاعتراضات غير العلنية فهي تتم في غرفة المشورة.
- 3- يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات في أجل أقصاه 08 أيام حتى لا تتعطل إجراءات الحجز.
- 4- يحضر الجلسة كل من المعارض والحاجز والمحضر القضائي.
- 5- الأمر الفاصل في الاعتراضات غير قابل لأي طعن.

مع الإشارة إلى أن جلسة الاعتراضات تنعقد في تاريخها المحدد سواء تقدم المعارضون أو لم يتقدم أحد، فإذا قدم اعتراض تطبق الإجراءات المشار إليها أعلاه، أما إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

أ. الاعتراض بالبطالان

هذا النوع من الدفوع يهدف إلى إبطال إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز لأسباب أو عيوب تتعلق بالشكل أو بالموضوع ومثال العيوب الشكلية كأن لا يتضمن أمر الحجز البيانات الأساسية التي نصت عليها المادة 724 من ق إ م إ وكأن يتم إغفال بيان من البيانات الأساسية من قائمة شروط البيع.

أما البطلان لسبب خاص بالموضوع كأن يكون متعلق بالدين الذي يتم التنفيذ للوفاء به، أو يكون متعلق بالسند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه¹.

ب. الملاحظات:

من صور الاعتراض على قائمة شروط البيع، إيداع الملاحظات عليها، ويقصد بالملاحظات الطلبات التي تبنى من طرف كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق، بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته ويكون إبدائها بدون رفع دعوى على شكل عريضة ويمكن أن تتمحور الملاحظات في النقاط التالية²:

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص ص 218-219.

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص ص 79-80.

1. الزيادة في الثمن الأساسي وبيع العقار صفقة واحدة أو عدة صفقات.
2. إضافة بعض الشروط مثل طلب المستأجر الإشارة إلى إجارته أو أصحاب الحقوق العينية عليه.
3. التعديل بحذف شرط مخالف للنظام العام أو الآداب العام¹.

ج. طلب وقف التنفيذ

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نص على حالات معينة يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات تهدف في مجملها إلى وقف إجراءات البيع مؤقتاً أو تأجيلها وتمثل هذه الحالات في:

1. طلب وقف بيع العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز: حيث نصت المادة 743 من ق إ م إ² "أنه يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذ أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين".

يحدد الأمر الاستعجالي العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع ولا يترتب على صدور الأمر بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها وإنما يظل الحجز قائماً بالنسبة إليها ومنتجاً لأثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صر الأمر بقصر الحجز عليها فإذا لم يكف ثمن بيع العقارات التي قصر الحجز عليها للوفاء بحقوق الدائنين، فلكل منهم بعد حكم رسو المزداد أن يستمر في التنفيذ على العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي أوقف التنفيذ عليها دون إعادة تنبيه نزع الملكية وقيده، وهذه القاعدة تسري على جميع الدائنين سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين أو كانوا دائنين حاجزين أو صاروا طرفاً في إجراءات الحجز².

2. طلب تأجيل بيع العقار: يجوز للمدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية بهدف تأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري، بشرط أن يثبت أن مردود السنة الواحدة لهذا العقار أو الحق العيني العقاري يكفي للوفاء بحقوق الحاجزين وعند إصدار الأمر بتأجيل بيع العقار أو الحق

¹السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 97.

²السعيد قشاشطة، مرجع نفسه، ص 97.

العيني العقاري يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي يبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء لكن هذا الأجل لا يجوز أن يتجاوز السنة الواحدة وهذا ما نصت عليه المادة 744 من ق إ م¹.

د. طلب إيقاف التنفيذ لرفع دعوى الفسخ:

تتمثل هذه الحالة في أن بائع العقار محل التنفيذ أو المقايض به أثناء التنفيذ عليه أو الشريك المقاسم أن يرفع على المشتري أو المقايض وهو المدين المحجوز عليه دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو حرق المقايضة، هنا يقوم المحضر القضائي بإنذاره كي لا يجهل 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 للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه².

ومن خلال المادة 745 و764 من ق إ م إ فإن دعوى الفسخ ترفع وفقاً للإجراءات العادية أمام قاضي الموضوع بدائرة اختصاص المحكمة التي يباشر فيها إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري، ومن خلال الفقرة الثالثة من المادة 742 فإن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة الذي نظر في الاعتراضات يكون الأمر غير قابل لأي طعن.

هـ. طلب إيقاف التنفيذ على حصة الشائعة:

كل دائن ذي حق مقيد على أعيان مفرزة تدخل ضمنها حصة شائعة بدئ في التنفيذ عليها أن يعرض في صورة اعتراض على القائمة رغبة في التنفيذ على تلك الأعيان المفرزة، ووقف إجراءات التنفيذ الخاصة بهذه الجهة وفي هذه الحالة يحدد الحكم القاضي بوقف الإجراءات المدة التي يجب أن تبدأ خلالها إجراءات التنفيذ على الأعيان المفرزة والغرض من هذا النظام الذي استحدثه القانون تفادي بيع الحصص الشائعة بضمن لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية³.

¹ خماج نبيل، مرجع سابق، ص 42.

² البشير قروي سرحان، مرجع سابق، ص 549.

³ السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 99.

ثالثا: آثار الاعتراض

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

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

وفي حالة ما إذا حكم القاضي بعدم الاختصاص للنظر في الدعوى أو عدم قبول الاعتراض لإقامته خارج الميعاد، أو عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، وفي هذه الحالة لا تعقد الجلسة المحددة للبيع، لأن هذه الأخيرة تلغي بمجرد الاعتراض.

أما إذا حكم القاضي بنظر المنازعة، فإن أهم ما يترتب في هذه الحالة هو إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ والذي ترتب على رفع الاعتراض، وذلك بالحكم بالسير في إجراءات التنفيذ بناء على طلب صاحب المصلحة وهذا الحكم لا يؤثر في صحة المنازعة المقدمة في شكل اعتراض ولا في استمرار خصومتها إلى أن يفصل في موضوعها أمام رئيس المحكمة المختصة بالتنفيذ، أما إذا كان الحكم يقضي بتعديل القائمة أو برفض الاعتراض، فإن الدائن المباشر للإجراءات ولكل دائن أصبح طرفا فيها، عليه أن يستصدر أمر من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع.

ويصدر القاضي أمره بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ وبعد التحقق من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائيا وإذا تبين من الاعتراضات وجود مبرر قوي، لعدم إجراء البيع في تاريخ محدد له.

حكم القاضي بتأجيل جلسة البيع إلى تاريخ آخر، يذكر في الحكم، ويجب تسجيل النسخة الأصلية للحكم في ذيل قائمة شروط البيع.¹

¹ - عبوزي سارة، بن الدين مباركة، مرجع سابق، ص 57.

الفرع الثاني: دعوى استحقاق العقار المحجوز

إن المشرع قد تكفل لحماية الغير عندما يضار التنفيذ بطريق الحجز على العقار إذ منح لهذا الغير دعوى الاستحقاق الفرعية¹، حيث نصت المادة 772 من ق إ م إ على أنه "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد المدين الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي...".

وعلى هذا الأساس فإن دعوى استحقاق العقار المحجوز وسيلة من وسائل الاعتراض على إجراءات التنفيذ تحول دون السير فيه، وجب الفصل فيها حتى يتمكن في الاستمرار في إجراءات البيع، وترفع هذه الدعوى وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون، كما لها شروطها وأطرافها ولها أيضا إجراءات خاصة بها كغيرها من الدعاوي².

أولا: مفهوم دعوى استحقاق العقار الفرعية

لتحديد مفهوم دعوى استحقاق العقار المحجوز وجب التطرق إلى تعريفها وشروط مباشرتها وتحديد أطرافها وكذا المحكمة المختصة بالنظر فيها.

أ. تعريف دعوى استحقاق العقار:

نظم المشرع الجزائري دعوى استحقاق العقار في المواد من 774 إلى 772 في الدعوى التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار المحجوز الذي شرع في التنفيذ عليه، يطلب فيها تقرير ملكيته لهذا العقار وإبطال إجراءات التنفيذ.

والحكمة من وجود هذه الدعوى حسب ما جاء في القانون الفرنسي والمصري هي:

¹بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 123.

²بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 249.

حق الدائن في استيفاء حقوقه من أموال المدين وحق الغير الذي هو ليس طرفا في إجراءات التنفيذ، لكنه هو المالك للعقار المحجوز، ويلجأ الغير لهذه الدعوى ليتعرض على إجراءات الحجز المنصبة على ملكية يطلب فيها استحقاق الملكية من جهة وإبطال إجراءات الحجز من جهة أخرى¹.

ب. شروط دعوى استحقاق العقار الفرعية:

من خلال نص المادة 772 من ق إ م إ نستخلص مجموعة من الشروط الخاصة برفع دعوى الاستحقاق الفرعية وهي:

1. يجب أن ترفع من الغير وليس من أحد أطراف التنفيذ ومؤدي ذلك أنه من يكون طرفا في إجراءات التنفيذ فهو وسيلة للتمسك بحق له على العقار هي الاعتراض على قائمة شروط البيع، كون أن الشخص قد يعتبر طرفا في التنفيذ بصفة وغيرا بالصفة الأخرى ويتحقق صفة الغير له أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية².

2. يجب أن ترفع الدعوى خلال إجراءات التنفيذ أي أنه على من يدعي ملكية العقار أن يرفع دعواه في الفترة ما بين إعلان التنبيه بنزع الملكية وقبل إيقاع البيع، ويجوز رفعها في أي وقت خلال هذه المرحلة دون التقيد بميعاد معين، أما إذا رفعت قبل التنبيه بنزع الملكية، أو بعد إيقاع البيع فإنها لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية بل دعوى استحقاق أصلية التي يجوز رفعها ولو بعد الحكم برسو المزاد، لأنه لا ينقل للراسي عليه المزاد أكثر مما كان يملكه المحجوز عليه³.

3. يجب أن ترفع من حائر العقار المحجوز الذي بيده سند ملكية يخص هذا العقار.

4. يجب أن يكون أساس هذا الدعوى هو استحقاق العقار المحجوز أي أن يطلب فيها المدعي (الحائز) أو الغير الملكية الكاملة للعقار المحجوز أو بجزء منه أو بأحد العقارات المحجوز دون العقارات الأخرى، وتجدر الإشارة هنا أنه ترفع هذه الدعوى أساس لاستحقاق الملكية لا على الحقوق الفرعية عن الملكية كحق الانتفاع والارتفاق.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص 86.

² بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 125.

³ السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 122.

5. يجب أن يطلب المدعي في هذه الدعوى بطلان إجراءات التنفيذ، إلى جانب طلب الحكم بالملكية لأن طلب ملكية العقار هو الطلب الأصلي في دعوى الاستحقاق الفرعية أما طلب بطلان الإجراءات فهو طلب مندمج في الطلب الأصلي لأنه من مقتضيات الحكم بالملكية للمدعي، ولذلك فإن مدعي الاستحقاق يجب أن يطلب صراحة بطلان إجراءات التنفيذ في دعوى الاستحقاق الفرعية لتكون الدعوى في هذه الحالة من منازعات التنفيذ وإلا كانت دعوى ملكية عادية¹.

ج. أطراف دعوى استحقاق العقار الفرعية:

هاته الدعوى كغيرها من الدعاوي لا بد لها من أطراف حتى ترفع وهم:

1. المدعي: وفق نص المادة 772 من ق إ م إ فإن دعوى الاستحقاق الفرعية ترفع من الغير، أي ممن لم يكن طرف في إجراءات التنفيذ.
2. المدعي عليه: كون الدعوى تتضمن طلبين، الأول الحكم بملكية العقار والمدعي عليه في هذا الطلب هو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، والطلب الثاني بطلان الإجراءات والمدعي عليه هو الدائن مباشرة الإجراءات والدائنون المقيدون وبحضور المحضر القضائي².

د. المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الاستحقاق الفرعية

نصت المادة 772 من ق إ م إ صراحة على أن قاضي الاستعجال وهو من يفصل في هاته الدعوى، رغم كونها دعوى موضوعية، ويفصل القاضي المختص في الدعوى في أجل أقصاه 30 (ثلاثون) يوماً من تاريخ تسجيلها.

وإذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى أن يطلب وفق البيع بعريضة تقدم لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق، عند الاقتضاء.

¹السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 123.

²بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 126.

هـ. الحكم في دعوى استحقاق العقار

إذا تبين لرئيس المحكمة المختصة في النظر في هذه الدعوى أنها مؤسسة قانوناً ومعززة بأدلة قانونية كافية حكم باستحقاق ملكية العقار المحجوز للمدعي، ويحكم تبعاً لذلك بإبطال جميع إجراءات التنفيذ المنصبة على هذا العقار.

وإذا حكم رئيس المحكمة باستحقاق ملكية جزء فقط من العقار المحجوز لفائدة المدعي، يدعي عليه أن يحكم بإبطال إجراءات الحجز الخاصة بهذا الجزء من العقار المحجوز وأن يأمر بالاستمرار في إجراءات البيع بالنسبة للجزء الآخر من هذا العقار، وفي هذه الحالة ينبغي تعديل قائمة شروط البيع.

وإذا حكم رئيس المحكمة برفض دعوى الاستحقاق فإن إجراءات بيع العقار المحجوز تستمر بقوة القانون ولا حاجة إلى استصدار أمر من المحكمة لمتابعة الإجراءات¹.

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 257.

المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

عقب الانتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تبدأ مرحلة جديدة تالية وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد وذلك وفق إجراءات حددها القانون بهدف تنظيمها وهي إجراءات تسبق حكم إيقاع البيع كالإجراءات الخاصة بتحديد زمان البيع ومكانه وإجراءات الإعلان عنه وطلب البيع والحالات التي يقف فيها البيع أو يؤجل، وقد تكون هذه الأمور لاحقة لصدور حكم رسوا المزاد وهي تتعلق بطبيعة حكم إيقاع البيع وتسجيله حيث يترتب على هذا الحكم آثار قانونية من شأنها أن تجعل تنفيذه تنفيذا جبريا وبهذا تتحقق الغاية من الحجز.

ومن ثم فإننا سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني

المطلب الثاني: إعادة البيع

المطلب الأول: التحضير لجلسة البيع

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة لبيع العقار، ويتم الإعلان عنها ضمن قائمة شروط البيع، وتجري المزايدة بجلسة الحجوز العقارية بالمحكمة في التاريخ والمكان المحددين لها لتبدأ إجراءات المزايدة العلنية والتي تقدم فيها العروض، وتنتهي برسو المزداد على من يقدم أعلى عطاء إلا أنه يعاد البيع في حالتين نص عليهما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه سنفصل فيما سبق من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات المزايدة.

الفرع الثاني: الإعلان عن بيع (إجراءات المزايدة).

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات المزايدة

تحديد جلسة البيع لها عدة إجراءات تبدأ بتقديم طلب لتحديد الجلسة من طرف من له مصلحة في ذلك ووفق شكل ومكان وزمان حددهم القانون بناء على أمر صادر من رئيس المحكمة المختصة.

أولاً: تحديد جلسة البيع

أ. تقديم طلب لتحديد جلسة لبيع العقار:

إن أساس إجراءات عملية البيع لعقار محجوز هو تقديم طلب مكتوب يكون في شكل عريضة، يقدم ممن لهم مصلحة كالدائن الحاجز المباشر للإجراءات أو غيره من الدائنين أو المدين ومن في حكمه كالحائز أو الكفيل العيني، فبناء على هذا الطلب، تقوم المحكمة بتحديد تاريخ لجلسة البيع¹.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

ب. الشخص المكلف بتقديم طلب لتحديد جلسة المزايدة:

حدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشخص المنوط به تقديم طلب لاستصدار أمر بتحديد جلسة المزايدة من خلال نص المادة 611 من ق إ م إ، حيث أن الدائن الحاجز المباشر للإجراءات أو المحضر القضائي هما اللذان يقومان بتقديم هذا الطلب عادة إلى المحكمة، كما يجوز لكل شخص أصبح طرفاً في إجراءات التنفيذ وله مصلحة في التعجيل بالإجراءات والإسراع بها، الحق في تقديم طلب يتضمن استصدار أمر بتحديد جلسة البيع¹.

ج. شكل طلب تحديد جلسة لبيع العقار:

نصت المادة 747 من ق إ م إ بأن طلب تحديد تاريخ جلسة الإجراء المزايدة العلنية يكون بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة ويتم تشكل هذا الطلب من طرف الدائن المباشر للإجراءات.

د. المحكمة المختصة بتحديد تاريخ جلسة بيع العقار وتحديد مكان وزمان إجراء هذا البيع:

هي المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات المحجوزة وهي نفس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع حيث أنه يقوم رئيس المحكمة المختص نوعياً بإصدار أمر على عريضة لتحديد جلسة البيع في زمان ومكان محددين².

هـ. زمان ومكان البيع (المزايدة):

نصت المادة 747 ق إ م إ بأنه يتم تحديد زمان ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني من طرف رئيس المحكمة إذا لم يتم تحديد هذه الجلسة مسبقاً بمحضر التأشير على إيداع قائمة شروط البيع، إضافة إلى ما جاءت به المادة 753 من ق إ م إ في فقرتها الأولى " يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس

¹ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 97.

² بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 227.

الفصل الثاني النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في التاريخ المحددين لذلك، وتكون بحضور المحضر وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية(08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايدة لا يقل عن ثلاثة أشخاص، أي أن رئيس المحكمة بعدها يصدر الأمر على ذيل عريضة المتضمن تحديد تاريخ جلسة البيع فإنه يقوم بتحديد تاريخ إجراء المزايدة والساعة المقررة لذلك، فيحدد هذا الأمر اليوم والشهر والسنة والساعة التي تجري بها المزايدة ورقم قاعة الجلسات ويجب أن تكون بفترة لا تقل عن 20 يوما ولا تزيد عن 30 يوما¹.

والأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية في مقر المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا ارتئ الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر وفقا للمادة 749 من ق م إ م إ غير أن المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة².

ثانيا: إجراءات المزايدة

بعد الانتهاء من إجراءات تحديد جلسة البيع تأتي مرحلة إجراءات المزايدة من خلال الإعلان والنشر لبيع العقار وكذا كيفية سير المزايدة هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أ. الإعلان والنشر عند جلسة البيع

حتى تنعقد جلسة البيع لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع يقوم به المحضر القضائي وذلك لأطراف التنفيذ وكذا الجمهور الراغبين في الشراء:

1. الإعلان العام عن جلسة البيع:

يقوم المحضر القضائي بهذا الإعلان وذلك قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تتجاوز ثلاثين يوما ولا تقل عن عشرين يوما.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص 99.

² سخاج نبيل، مرجع سابق، ص 42.

ويشتمل نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

2. الإعلان الخاص بالبيع:

يجب على المحضر القضائي أن يقوم بإعلان الأشخاص الآتين اختيارا خاصا بقائمة شروط البيع وهم ما نصت عليهم المادة 747 من ق إ م إ:

- ✓ المدنين والحائز والكفيل العيني.
- ✓ الدائنين الحاجزين الآخرين غير الدائن مباشرة الإجراءات.
- ✓ الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل قيد أمر الحجز وذلك حتى ولو لم يوقعوا حجزا بالفعل على العقار وإخبار هذه الطائفة له أهمية كبيرة لأن بيع العقار بالمزاد العلني يؤدي إلى تطهيره من حقوقهم أي لا يستطيع أي منهم أن يتبع العقار في يد المشتري وهذا الأثر يتوقف على إعلانهم بالقائمة حيث يتولى المحضر القضائي بإعلانهم في ميعاد ثمانية (08) أيام قبل تاريخ الجلسة على الأقل¹.

✓ ويرى بعض الفقهاء أن الحكمة من اختيار الأشخاص السالف ذكرهم بتاريخ ومكان إجراءات جلسة المزايدة هي حتى لا يتم بيع هذا العقار دون علمهم أنه قد يكون لبعضهم رغبة في شراء العقار المحجوز إضافة إلى ذلك إتاحة الفرصة من جديد أمام المدنين المحجوز عليه أول الكفيل أو الحائز وتمكينه من دفع مبلغ الدين قبل بيع عقاره المحجوز وهذا طبقا لنص المادة 736 ق إ م إ (إذا أودع المدنين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة البيع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين...)²، عملا بأحكام المادة 749 ق إ م إ والحكمة من ذلك هو ألا تكون المدة طويلة فينسى الناس ميعاد البيع وألا تكون قصيرة فلا يتمكن من أراد الدخول للمزايدة من الاستعداد لها، وعليه يحرر المحضر القضائي مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني مع نفقة

¹السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 104.

²بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المحجوز، مرجع سابق، ص 230.

طالب التنفيذ¹، وبغرض السماح لكل شخص معرفة شروط البيع ينشر الملخص في جريدة يومية ويعلق على لوحة الإعلانات بالمحكمة، مع إمكانية الإطلاع على جميع تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة الضبط حتى يعلم الجميع بالإجراءات التي تتبع عند بيع بالمزايدة، وكذلك مواصفات العقار المعروض للبيع ومشتملاته².

وقد حددت المادة 749 من ق إ م إ البيانات اللازمة في المستخرج وهي:

➤ اسم ولقب كل من الدائن والحائز والمدين المحجوز عيه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

➤ تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

➤ الثمن الأساسي للعقار وإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

➤ بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع ويوم وساعة المزايدة.

أما الأمكنة الواجب نشر تعليق ونشر الإعلان فيها عن البيع بالمزاد العلني فقد حددتها المادة 750 من ق إ م إ:

➤ في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرض أو مباني في لوحة الإعلانات في المحكمة التي يتم فيها البيع.

➤ في باب أو مدخل كل عقار بقباضة الضرائب والبلديات التي يوجد فيها العقار، في الساحات والأماكن العمومية.

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

3. الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق:

تنص المادة 751 من ق إ م إ " يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن، إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل

¹السعيد قشاشطة، مرجع نفسه، ص 102-103.

²خماج نبيل، مرجع سابق، ص 43.

الفصل الثاني النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، إذا فصل برفض طلب الإلغاء أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً".

الملاحظ أن المشرع لم ينص على البطلان إذا لم يتم المحضر بإجراءات النشر والتعليق أو إذا لم يحتزم في الإعلان ما أوجبه القانون إلا أنه إذا شاب إجراءات الإعلان عيب ترتب عليه عدم تحقق الهدف والغاية منه.

ومن خلال نص المادة سابقة الذكر يستخلص أن نفقة إعادة إجراءات النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي باعتباره المخطأ في أي الإجراءات.

ب. كيفية سير المزادة:

المزادة هي العملية التي يعرض فيها المزارد بالزيادة في الثمن وتجري المزادة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص، وهذا ما جاءت به 753 ق إ م¹.

بعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أطراف الحجز ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ومدى توفر النصاب من المزايدين ثم يوم افتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والتمن الأساسي وقيمة المصاريف ومبلغ التدرج في المزادة والذي يجب أن يقل عن عشرة آلاف (10000) دج بين كل عرض².

إلا أنه يمكن تأجيل البيع بالمزاد العلني أو وقفه للأسباب التالية:

1. حالات تأجيل البيع: يؤجل البيع في الحالات التالية:

✓ الحالة الأولى: طلب المدين المحجوز عليه تأجيل البيع، حيث نصت المادة 753 من ق إ م إ" يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز، إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة

¹السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 106.

²خماج نبيل، مرجع سابق، ص 45.

الفصل الثاني النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

المزايدين وضع العروض¹، وتكون عند عدم بيع خلال تبليغهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع خلال خمسة عشر(15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع في حالة ضبط المحكمة².

✓ الحالة الثانية: حضور عدد قليل من المزايدين لأسباب قوية كما لو حدث في يوم البيع، انقطاع في المواصلات أو اضطرابات في الأمن³.

✓ الحالة الثالثة: حالة وفاة المدين فإذا قدم من يهمله تأجيل البيع إثبات إلى المحكمة بوفاة المدين فهنا يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع إلى حين تبليغ الورثة جملة أو إلى أحدهم في موطن مورثهم⁴.

✓ الحالة الرابعة: 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 بذا الثمن الأساسي.

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما من تاريخ التأجيل وهذا ما أكدته المواد 753 و754 و755 من ق إ م إ.

ويترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع⁵.

2. حالات وقف البيع: تتمثل حالات وقف البيع في:

✓ حالة ما إذا تم الطعن بالتزوير في السند التنفيذي الذي تم التنفيذ بمقتضاه.

✓ حالة قيام المدين بالدين والمصاريف القضائية بشرط أن يكون هذا الوفاء قبل الشروع

في إجراءات المزايدة وقبل إيقاع البيع ففي هذه الحالة يجوز للمدين أن يطلب وقف

البيع لانقضاء الدين⁶.

¹محمودي السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص 116.

²السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 107.

³محمود السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص 117.

⁴السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 107.

⁵نماج نبيل، مرجع سابق، ص 45.

⁶بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص 116.

3. إجراءات سير المزايدة:

قبل الخوض في سير الجلسة تجدر الإشارة إلى بعض الأمور المهمة التي تتعلق بالشروط الواجب توفرها في الذي يرغب في المشاركة في المزايدة ثم نتناول سير جلسة المزايدة.

يشترط في المزايدة أن يكون أهلاً للتعاقد (كامل الأهلية) وفقاً للقواعد العامة وأن لا يكون ممنوعين من التقدم للمزايدة وقد ورد في المادتين 402 و 403 من ق م على سبيل الحصر الأشخاص ممنوعين من شراء الحقوق المتنازع عليها سواء بأسمائهم أو بأسماء مستعارة أو كذلك لا يجوز للمدين أن يتقدم للمشاركة في المزايدة وهذا المنع مرده إلى اعتبارين أساسيين، أولهما كون المدين مسؤول شخصياً عن الدين الذي يتم التنفيذ بسببه، فلو كانت له الأموال الكافية كان الأجدر به أن يكون المدين والمالك للمال المراد بيعه بالمزاد ثم يتقدم هو نفسه في جلسة المزايدة لشراؤه¹.

أما حائز العقار المحجوز فيحقق له دخول المزايدة شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه هذا ما جاءت به المادة 925 من ق م فإذا رسا المزاد على حائز نفسه ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية غير مالكا للعقار بمقتضى سند ملكية الأهل ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه طبقاً لنص المادة 926 ق م ج².

أما الكفيل العيني فيجوز له المشاركة في المزايدة باعتباره مسؤولاً جزئية مقدرة بقيمة العقار الذي رهنه³.

وبعدها يتحقق رئيس المحكمة من حضور أو غياب أطراف الحجز وصحة إجراءات التبليغ والنشر وإتمامها عندها يأمر بافتتاح المزايدة في جلسة البيوع العقارية طبقاً للمادة 754 من ق م إ، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل على مبلغ عشرة آلاف دينار (10000) دج في كل عرض⁴.

وإذا لم يتوفر النصاب من المزايدة أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقد أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة أثبت ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.

¹السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 109.

²نماج نبيل، مرجع سابق، ص 46.

³بدواي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، ص 121.

⁴بريخ نصيرة، بومرطيط سارة، مرجع سابق، ص 57.

الفصل الثاني _____ النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

وفي الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق حسب ما تم بيانه.

وفي الجلسة الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأساسي لكن إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحددة له ذلك¹.

الفرع الثاني: رسو المزاد وآثاره

في نهاية إجراءات المزادة يصدر حكم برسو المزاد تنتج عنه آثار قانونية بالنسبة الراسي عليه المزاد وكذا بالنسبة للدائنين، وقبل هذا لا بد من الإشارة أولا إلى بيان الطبيعة القانونية بحكم رسو المزاد وكذا المقصود به.

أولا: المقصود بحكم رسو المزاد:

هو ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزادة الخاصة الذي قدم آخر عرض وأعلى عطاء في جلسة المزادة، ويصدر هذا الحكم فور اطفاء ثلاث شمعات لكل شمعة دقيقة واحدة، ويعتبر الخاتمة القانونية والهدف الذي يصبوا إليه كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار، كما يعتبر الحكم سند ملكيته بالنسبة للراسي عليه المزاد وهو حجة على من كان طرفا في إجراءاته².

ثانيا: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

الواقع أن هناك اختلاف في تحديد الطبيعة القانونية للحكم برسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات، إلا أنها كلها تدل في معنى واحد والتي سنتناولها فيما يلي.

✓ اعتبره المشرع الجزائري في الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني بأنه بيع قضائي جبري أو هذا ما دلت عليه المادة 69 منه" لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا، وكذا المادة 360 التي جاء فيها" لا يجوز الطعن بالغبن في

¹عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 406.

²بداوي عبد العزيز، مرجع نفسه، ص 138.

بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون"، وكذا المادة 385 التي تنص على أنه "لا ضمان للبيع في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"¹.

✓ الفقه القانوني في الجزائر يرى الدكتور حمد حسين بأن حكم مرسى المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومه قضائية وهو محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة ويثبت فيه بأن المزاد قد رسا على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع².

✓ الأحكام القضائية اعتبره القضاء الجزائري إذ كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني، بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي وهو حكم غير قابل لأي لغوي سواء بالطرق العادية أو غير العادية³.

ثالثا: حجية حكم رسو المزاد وبياناته وكيفية تنفيذه

الحكم برسو المزاد يعد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 ق إ م إ، وأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم بالإضافة إلى هوية الأطراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والتبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته وتحديد الثمن الأساسي وكذلك إجراءات المزايدة والهوية الكاملة للراسي عليه المزاد وتاريخ الدفع.

كما نصت المادة 763 ق إ م إ في البيان رقم سبعة على ضرورة النص في منطوق الحكم على إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد أما فيما يخص كيفية تنفيذ الحكم فإنه ينفذ بطريق الجبر دون حاجة إلى تبليغ أطراف الحجز المذكورين في المادة 763 فقرة 7.

¹ السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 114.

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص 139.

³ السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 114.

المطلب الثاني: حالات إعادة بيع العقار

تجري إعادة البيع في حالتين إذا لم يرقم الراسي عليه المزاى بتنفيذ شروط مرسى المزاى فيعيد البيع على ذمته وذلك بعد اعداره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته، كما أن المشرع ورغبة منه في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار والذي رسا به المزاى الأول قد سمح بإعادة المزايدة على ذمة كل شخص يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الراسي به المزاى على الأقل بتوافر شروط حددها القانون، وبصدور حكم رسو المزاى ينقضي الحجز، وتنتقل كافة حقوق الدائنين والحاجزين على ثمن البيع، وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة إليهم وهي مرحلة التوزيع، وبهذا يستوفي الدائنين حقهم من هذه الحصيلة.

الفرع الأول: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاى

رأينا أنه بعد أن يرسو المزاى بجلسة المزايدة على الراسي عليه المزاى، فإن القانون قد ألزم هذا الأخير بدفع خمس الثمن والمصاريف بالجلسة وباقي المبلغ يدفعه في أجل ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاى وإذا امتنع الراسي عليه المزاى عن دفع الثمن خلال هذه المهلة يقوم المحضر القضائي بتوجيه إعدار إليه بإيداع الثمن بأمانة الضبط بالمحكمة وإلا أعيد البيع بالمزاى العلني على ذمته.

لكن قد يمتنع الراسي عليه المزاى عن إيداع المبلغ المشار إليه رغم الاعذار الموجه إليه بإيداع المبلغ الباقي من الثمن.

قرر المشرع في هذه الحالة بموجب نص المادة 757 الفقرة 04 المشار إليها، إعادة بيع العقار بالمزاى العلني على ذمة الراسي بالمزاى المتخلف عن دفع الثمن خلال الأجل القانوني المسموح له.

وتجري إجراءات إعادة بيع العقار بالمزاى العلني على ذمة المتخلف عن دفع الثمن، وفقا للأوضاع التي تسبق وأن تعرضنا لها بشيء من الشرح والتحليل، والجدير بالذكر أن المشرع قرر في نص المادة 758 الفقرة 1 بأنه إذا أريد بيع العقار بثمن أقل من الثمن السابق الراسي به المزاى في البيع الأول، فالراسي عليه المزاى المتخلف ملزم قانونا بفرق الثمن وإذا تم بيع العقار بثمن أعلى فليس له الحق في هذه المزايدة¹.

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 274.

الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة السدس

إذا بيع العقار أو الحق العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي، أجاز المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل شخص من أجل (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد أن يعرض ثمنا جديدا للعقار الذي تم بيعه بزيادة تقدر بسدس الثمن الأول على الأقل، مع التعهد كتابة بأن يكون هو الراسي عليه المزاد إذ لم يتقدم أحد بعرض أكبر منه.

ويهدف المشرع من إعادة البيع بهذه، بغرض بيع العقار بأعلى ثمن ممن رعاية لمصلحة المدين والدائن على حد سواء، وكذلك من تحديد الأجل بهدف استقرار المعاملات لا سيما البيوع القضائية، لأن في هذه الحالة الأخيرة يصير البيع نهائي ويصبح حكم رسو المزاد سند ملكية للراسي عليه المزاد، وتكون إعادة البيع بزيادة السدس، وفق الإجراءات التالية:

أ. تقديم عريضة موقعة من طالب إعادة البيع وموقعه منه، مع إيداع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل يسلم له، مع تحمله جميع النفقات.

ب. يعاد البيع بالمزاد العني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى المادة 757 ق إ م إ، وإذا تخلف عارض الزيادة أو لم يحضر مزايدين يعتبر عارض الزيادة هو الراسي عليه المزاد الجديد بالثمن الذي رسا به المزاد الأول زائد السدس الذي قدمه، وفي حالة ما إذا قرر المزايد المتقدم بزيادة السدس إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، يجب إتباع الإجراءات التالية:

4. إيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعه بأمانة الضبط.

5. تقديم عريضة موقعة من طالب إيقاف إعادة البيع وموقعه منه، إلى رئيس المحكمة مرفقة بوصل إيداع

المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعه، حيث يفصل رئيس المحكمة فيه بأمر غير قابل لأي طعن،

لم ينص المشرع على هذه الحالة كذلك، إلا أنه يمكن اعتبار رسو المزاد الأول هو الحكم النهائي في

المزايدة ويرتب آثاره كاملة¹.

¹السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 114.

الفرع الثالث: توزيع حصيلة البيع

إن توزيع حصيلة البيع هي المرحلة الأخيرة لمراحل التنفيذ الجبري عن طريق الحجز، والغاية النهائية لبيع الأموال المحجوزة فيتم بواسطتها استيفاء حقوق الدائنين الحاجزين الذين شاركوا في إجراءات التنفيذ ونظم المشرع الجزائري أحكام توزيع حصيلة البيع في المواد من 790 إلى 799 من ق إ م إ، بعد تحضير ثمن الأموال المحجوزة التي بيعت في المزاد العلني يستلم الدائن الحاجز قيمة دينه مباشرة من المحضر القضائي أو محافظة البيع، ففي حالة تعدد الدائنين الحاجزين وكانت حصيلة البيع كافية لاستيفاء جميع حقوقهم يتوجب على كل دائن التقدم بسنده التنفيذي إلى المحضر القضائي أو محافظة البيع لاستيفاء حقه، أما الدائنين غير الحائزين على سند تنفيذي فلا يمكن الوفاء لهم إلا بعد حصولهم على موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه وفقا للمواد 790 و 791 من ق إ م إ، غير أنه إذا كانت حصيلة البيع غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز فإنه يتوجب على المحضر القضائي أو محافظة البيع أو من تكون في حوزته تلك الأموال المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم فيها التنفيذ، مع إرفاقها بمحضر رسو المزاد وجدول عن الأموال المحجوزة، فبعد الإيداع يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار كتابي إلى رئيس المحكمة لأجل توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ.

يقوم رئيس المحكمة بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطاره وبأمر بإيداعها أمام أمانة الضبط وتعليق مستخرج من القائمة المؤقتة بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوما وبعد انتهاء اجل التعليق وخلال 10 أيام يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي لدينه أن يتقدم أمام أمانة ضبط المحكمة ليطلب قيده في القائمة، مع بقية الدائنين وإذا تأخر عن أجل عشرة (10) أيام الممنوحة له يسقط حقه في الانضمام إلى القائمة.¹

ولكل من يهمه التعجيل في توزيع حصيلة البيع أن يتقدم بطلب إلى المحضر القضائي من أجل الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز الحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة من صفة الدائنين لكل دائن وصحة التوكيلات وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، وفي الأخير يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته، فإذا تمت الجلسة بحضور جميع الأطراف وحصل الاتفاق بينهم على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية يثبت الرئيس اتفاقهم في محضر

¹ - المادة 790 و 791 من ق إ م إ.

الفصل الثاني النظام الإجرائي للبيع بالمزاد العلني

يوقعه وأمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، وإذا تمت الجلسة بغياب جميع الدائنين أشرا لرئيس على قائمة مؤقتة وتصبح بعدها نهائية وفي كلتا الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما هو وارد في القائمة.

كما تنص المادة 797 من ق إ م إ أنه في حالة تغيب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية فإنه يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف عن الحضور، كما يجوز للمتخلف عن الحضور تقديم أي طعن على قائمة التوزيع التي أشر عليها الرئيس في جلسة التسوية الودية، إذا لم تتم جلسة التسوية الودية لتقديم أحد الدائنين الحاجزين اعتراض على قائمة التوزيع المؤقتة فإن رئيس المحكمة يأمر بتثبيت الاعتراض في محضر ويفصل فيه بأمر خلال (08) أيام.

ويكون استئناف الأمر الصادر بشأن الاعتراض المقدم على قائمة التوزيع إذا كان المبلغ المتنازع فيه يزيد عن مائتين ألف (200.000) دج خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ صدوره.

فيتم توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ توزيعا رضائيا بين الدائنين في جلسة ودية يأخذ كل دائن حقه ويعاد الباقي للمدين المحجوز عليه، ففي هذه الحالة تطوون حصيلة التنفيذ طافية للوفاء بجميع الديون، أما إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين وتعدد الدائنين فإن التوزيع يكون توزيعا قضائيا عن طريق قائمة، أي بطريقة التوزيع النسبي وبنسبة مقدار كل دين وهذه هي قسمة العز ماء (المحاصة)، أما في حالة وجود دائنين لهم الأفضلية أي لهم تأمين أو امتياز فتكون لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية، كما أن التوزيع بينهم يراعي فيه أفضلية كل دين، وإذا لم تكفي الحصيلة للوفاء بديونهم فتستوفي أولا النفقات النقدية والباقي يقسم بينهم قسمة عز ماء.¹

¹ - المادة 797 من ق إ م إ.

خاتمة

ونحن نختتم هذه الدراسة حاولنا قدر المستطاع التطرق إلى مختلف الجوانب القانونية والمراحل الإجرائية التي تخص الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين، يبدأ أولاً بتحديد سبب الحجز أي ما هي العقارات أيما هي العقارات محل الحجز على غير المدين ألا وهي العقارات المثقلة بالتأمينات العينية العقارية والتي قمنا بدراستها باختصار حيث تطرقنا لدراسة الرهن الرسمي والحيازي وكذا حق التخصيص والامتياز والحجز على هاته الحقوق العينية العقارية، ينصب إما على المدين الأصلي أو على من يحل محله كحائز العقار والذي خصه المشرع في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية الإدارية من خلال سن خيارات قانونية حتى يواجه التنفيذ الموجه ضده ويكون الكفيل العيني هو من يرد على عقاره الحجز التنفيذي في هذا المقام والذي يبين إجراءات الحجز عليه ومقارنتها مع إجراءات الحجز على المدين.

كما قمنا بعرض النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين من حيث الإجراءات القانونية بداية باستصدار أمر الحجز ثم تبليغه لمن لهم مصلحة من هذا الحجز وبهذا يكون للحجز آثار قانونية بعد قيده بالمحافظة العقارية والمتمثلة في قطع التقادم والحد من سلطات المدين في التصرف في العقار المحجوز وباستغلاله وتأجيله وكذا إلحاق الثمار بالعقار المحجوز لتباع هي أيضا مع العقار المحجوز، بالإضافة إلى كل هذا تطرقنا إلى الوسائل التي استحدثها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ووسائل للحد من الحجز والمتمثلة في الإيداع والتخصيص وكذا دعوى قصر الحجز وهذا لحماية المدين.

ولقد تطرقنا في الجزء الثاني من هاته الدراسة إلى النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز والتي تبدأ بإيداع قائمة شروط من أجل بيع العقار وكذا تبليغه لمن لهم مصلحة من هذا البيع بعدها تعرضنا إلى الدعوى الفرعية التي تقام أثناء المرحلة، كدعوى الاعتراض والتي ترجع من أجل الاعتراض على قائمة شروط البيع من أجل تعديلها أو إلغائها من لهم مصلحة، أما الدعوى التالية فهي دعوى استحقاق العقار المحجوز والتي ترفع من الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار، ويطلب فيها إثبات ملكيته له وإبطال إجراءات التنفيذ عليه.

بعد هذا تعرضنا إلى جلسة المزايدة والتي تبدأ بتحديد تاريخ ومكان لها والإعلان عن البيع، ومرورا بعدة إجراءات خصها المشرع الجزائري بها، ثم تطرقنا أيضا إلى إجراءات وكيفية انعقاد جلسة المزايدة العلنية ورسو المزاد ثم إلى الحالات التي يعاد فيها بيع العقار ومن خلال هاته الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

خاتمة

- ✓ أن المشرع الجزائري ومن خلال القانون المدني وقانون إجراءات المدنية والإدارية الجديد نظم الحجز التنفيذي العقاري والحقوق العينية العقارية المشهورة بوضعه وسنه للقواعد القانونية التي تحكمه وكذا الإجراءات القانونية.
- ✓ من خلال المادتين 726 و 734 التي جاء بهما ق إ م إ الجديد سن المشرع الإجراءات المنظمة لحجز العقار وهو في يد الحائز أو في يد الكفيل العيني وهذا ما لم يتطرق له في القانون القديم وهي نفس إجراءات الحجز على المدين .
- ✓ وضع المشرع ق إ م إ الجديد إجراءات الحجز على العقار المرهون وهو في يد الحائز أو الكفيل العيني.
- ✓ ونظم أيضا المشرع الجزائري أحكام العرض والوفاء وهذا حتى يتفادى المدين توقيع الحجز على أمواله كلها.
- ✓ وقد جاء المشرع الجزائري في أحكامه الجديدة بتنظيم أهلية كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه وتحديد الإجراءات المتبعة في حال ما إذا طرأ عارض من العوارض التي تصب أهلية أحد الأطراف.
- ✓ ألزم المشرع الدائن أن يعذر المدين بتسديد ما في ذمته من دين؛ وذلك خلال أجل حتى يباشر إجراءات التنفيذ الجبري على العقار.
- ✓ لا يمتد التنفيذ مباشرة إلى عقارات المدين إلا بعد التأكد من عدم كفاية منقولاته؛ مع مراعات المهل التي تمتد إلى جلسة البيع إذا اراد المدين الوفاء بديونه.
- ✓ و فيما يخص عملية البيع فإن المشرع يهدف من خلال بيع العقار بالمزاد العلني إلى تحقيق أكبر حصيله ممكنة ؛ وذلك تحت إشراف القضاء
- ✓ استحداث دعوى استحقاق العقار المحجوز وكذا حدد الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزاد وبهذا يكون قد سد عدة ثغرات كانت في القانون القديم.
- ✓ جاءت المادة 765 من ق إ م إ الجديد بتحديد الطبيعة القانونية لحكم لرسو المزاد بأنه حكم غير قابل لأي طعن.

ورغم الإصلاحات التي أضافها المشرع في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية إلا أنه لازلت تشوبه إختلالات من حيث الإجراءات والسرعة في التنفيذ حتى تتسم عملية التنفيذ بالسرعة والائتمان ومواكبة التحولات مع ضرورة إدراج نصوص قانونية كافية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعنى بتنظيم أحكام التنفيذ على اعتبار النصوص القانونية الحالية غير كافية ولا تلم بموضوع التنفيذ و الحجز ؛ و يعاد النظر في الخيارات الممنوحة لحائز العقار المنصوص عليها في القانون المدني خاصة نظام التطهير إذ يمكن

خاتمة

الاستغناء عنه كما جاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والاكتفاء بالخيارات الأخرى ولا بد من تنظيم أحكام التنفيذ في نصوص قانونية مستقلة وتقنينها في قانون مستقل.

وبهذا نكون قد أتمنا هاته الدراسية متمنين أن نكون قد وفقنا لإيصال رأينا حول الموضوع والإضافة فيه.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

I. الكتب:

أ-الكتب العامة:

1. أنور العمروس، الحقوق العينية التبعية التأمينات العينية في القانون المدني، منشأة المعارف جلال حزي وشركائه، الإسكندرية، 2003.
2. بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، السعودية
3. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009
4. عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
5. نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005
6. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والمشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.

ب- الكتب المتخصصة:

7. سائح سنقوقة، شرح ق إ ج م وإ، الجزء الثاني، دار السعدي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر
8. عبد الحمدي الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002
9. عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، ط 2، الموفم للنشر، الجزائر، 2011.
10. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012
11. محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف للنشر والطباعة، الإسكندرية، مصر، 2000
12. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008
13. الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق ق إ ج م وإ الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

II. الرسائل العلمية والمذكرات:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. القروي بشير سرحان، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014
2. بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، اطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2015/2014.
3. حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، اطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009/2008

ب- مذكرات الماجستير:

1. بالهادي أمينة، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2015/2014
2. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2007
3. بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014
4. خمّاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2010/2007

ج- مذكرات الماستر:

1. السعيد قشاشطة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 08/ 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماستر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015/2014
2. بريخ نصيرة، بومريط سارة، إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
3. زازن نورة، انوجال بوعلام، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015.

قائمة المراجع

4. عبروزي سارة وبن الدين مباركة، الحجز التنفيذي على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ليسانس، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2010/2011

III. النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية ملغى.
2. القانون رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
3. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتعلق بإعداد المسح العام و بتأسيس السجل العقاري.
4. الأمر رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 الجريدة الرسمية رقم 21 الثادرة بتاريخ 22 أبريل 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفهرس

الفهرس

كلمة شكر

اهداء

أ-ج	المقدمة.....
	الفصل الأول: - النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين -
06	المبحث الأول: سبب الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين
07	المطلب الأول: العقارات المثقلة بتأمين العيني.....
07	الفرع الأول: عقد الرهن الرسمي وعقد الرهن الحيازي.....
13	الفرع الثاني: حق الاختصاص وحق الامتياز.....
15	المطلب الثاني: الأشخاص المحجوز عليهم غير المدين (الحاجز والكفيل العيني).....
16	الفرع الأول: الحجز التنفيذي على عقارات الحائز.....
24	الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على عقارات الكفيل العيني.....
26	المبحث الثاني : القواعد الإجرائية للحجز التنفيذي على عقارات غير المدين.....
27	المطلب الأول: إجراءات الحجز
27	الفرع الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه.....
30	الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.....
31	المطلب الثاني: آثار الحجز التنفيذي ووسائل الحد منه.....
31	الفرع الأول: آثار الحجز التنفيذي.....
33	الفرع الثاني: وسائل الحد من الحجز التنفيذي.....
	الفصل الثاني: -النظام الإجرائي لبيع العقار بالمزاد العلني -
40	المبحث الأول: إعداد العقار لبيع
41	المطلب الأول: تمهيد العقار للبيع.....
41	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع
44	الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بالإيداع.....
47	المطلب الثاني: الدعاوي الفرعية.....
47	الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع.....
54	الفرع الثاني: دعوى استحقاق العقار المحجوز.....

58	المبحث الثاني: البيع بالمزاد العلني وإعادة البيع.....
59	المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني.....
59	الفرع الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايمة.....
67	الفرع الثاني: الحكم برسو المزاد.....
69	المطلب الثاني: إعادة بيع العقار
69	الفرع الأول: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد.....
70	الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة السدس.....
71	الفرع الثالث: توزيع حصيلة البيع.....
74	خاتمة.....
78	قائمة المصادر والمراجع.....