



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

(1) أحريز ماية

يوم: 2025/05/24

موضوع المذكرة

الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري

لجنة المناقشة:

العضو 1 بولوساخ إيمان	الرتبة أستاذ مساعد (ب)	الجامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
العضو 2 تباري روميضاء	الرتبة أستاذ مساعد (ب)	الجامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
العضو 3 عبة سليمة	الرتبة أستاذ مساعد (ب)	الجامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

إلى من غابوا عن الحياة وملا محهم لاتزال حاضرة في ذاكرتي، يا من رحلتم قبل أن تروا ما غرستمه في نفسي، إلى من كان حضورهم نورا لحياتي ودفئا في قلبي وروحي، أهدي تخرجي هذا إلى أرواحهم الطاهرة، عرفانا بجميل لا يرد وحب لا ينسى، إلى جديّ العظييين وجدتي الحنونة.

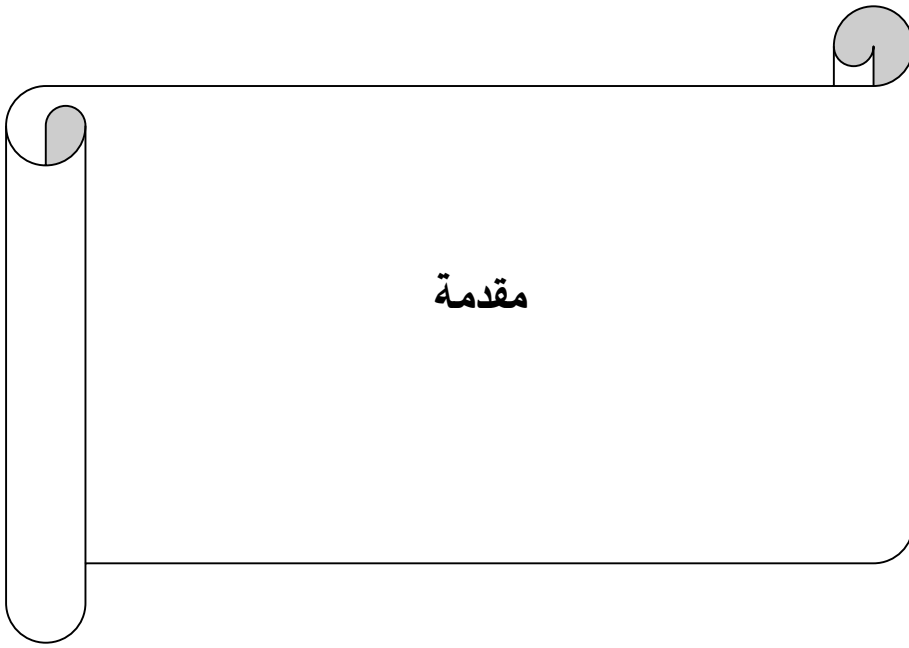
إلى من جعل الجنة تحت اقدامها، إلى التي كانت لي قلبا حين ضاق صدري وحضن يحتوييني بلا أسباب، إلى لم تعرف التعب رغم الصعوبات، إلى من كان صوتها حنان ودعاؤها سلاح نجاحي، إلى من أمنت بأحلامي واهداني وعلمتني أن السقوط لا يعني النهاية، وردة حياتي أُمي أهديك هذا التخرج ثمرة تعبك علي ودام رضاك عني هو نجاحي الحقيقي.

إلى من كلل العرق جبينه، إلى من علمني أن الإصرار يصنع المستحيل، إلى من تعب وقدم وبذل لأجلي دون كلال أو ملل، إلى سندي أبي الغالي، أهديك تخرجي فهو نتيجة تعبك وتحقيق نجاح كنت تتمناه لي. إلى من كانت لي أما ثانية، وصديقة أولى، إلى من كانت تحيطني بحبها، وتفرح لفرحي وكأنه لها، يا من كنت دائما مثال القوة والحنان، أختي هذا التخرج ليس لي وحدي، بل لك أنت أيضا... لأنك شاركتني التعب، وكنت الدافع الأول، والسند الأقرب.

إلى الشخص الذي كان يساندني يدعمني بلا محدود، في كل خطوة أحققها وكل إنجاز أعيشه كان لك دور فيه، عمي الغالي هذا التخرج أهديه لك، شكرا على وجودك الدائم بجانبني، وعلى حبك الذي لا يقدر بثمن. إلى عائلتي الغالية، وإلى من كانوا لي الدعم والأمان، وكانوا السند في كل لحظة، إلى أصدقائي الأوفياء، ريجان، رامي، رفيق، خولة، وفاء، وسام، شياء، هذا التخرج هو ثمرة محبتكم جميعا.

شكر وتقدير

الشكر لله عز وجل أولا و أخيرا الذي أعانني في دراستي وأنعم علي بإتمام هذا البحث.
قال رسول الله صلى عليه وسلم من لا يشكر الناس لا يشكره الله
يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة الفاضلة روميساء تباري،
لعطاءها الدائم وجهودها التي بذلتها طيلة تحضير هذه المذكرة كل كلمات الشكر لا تفيك
حقك، شكرا لك على صبرك، وعلى عطائك، تخرجي اليوم يحمل بصمتك، جزاك الله
عني كل خير، ودام عطاؤك نورا للعلم.
كما لا يفوتني الإعراف بالفضل للذين أناروا لي درب العلم، إلى كل الأساتذة الأكارم
كل حسب مقامه.



القيام بالالتزام يستوجب التنفيذ، لهذا فذمة المدين لا تبرا إلا بالتنفيذ، والأصل في التنفيذ هو قيام المدين طواعية بتنفيذ التزامه، وذلك إعمالاً للمفهوم العام لمبدأ وجوب تنفيذ الإلتزامات بحسن نية.

وتتمثل ميزة الوفاء الإختياري في أنه يتم في وقت وجيز، كما أنه يؤدي إلى الإقتصاد في المصاريف، والأهم في ذلك أيضا أنه يؤدي إلى المحافظة على روابط التعاون بين طرفي الإلتزام ويشجعهم على الدخول في معاملات أخرى.

غير أنه إذا إمتنع المدين أو أخل عن الوفاء بإلتزامه جاز للطرف الآخر إتخاذ سبيل التنفيذ الجبري، وهو الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته على إعتبار أنه في العصر الحديث عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس أصبح من المسلمات ألا يقتضي أحد حقه بنفسه، ولذلك فإن من بيده سند تنفيذي عليه أن يسلمه إلى المحضر القضائي بإعتباره الجهة المختصة ليبدأ في إجراءات التنفيذ حماية لحقه ولحق مدينه وكذا الغير.

ولقد تناول المشرع الحجز التنفيذي في أربعة طرق وهي الحجز التنفيذي على المنقول، الحجز التنفيذي على الأجور والمداخيل والمرتببات وفي الأخير الحجز التنفيذي على العقارات الذي سيكون محل دراستنا.

أهمية الدراسة

تكمن أهمية الحجز التنفيذي على العقار في جانبين رئيسيين: حيث يعتبر هذا الموضوع من أبرز القواعد القانونية وأدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيدا، وهو يعد من أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها إذ يتميز التنفيذ على العقار بوجود العديد من الشكليات الإجرائية الدقيقة، وذلك لتجنب التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه، مما يمنح المدين فرصة للوفاء الإختياري بالدين قبل إتخاذ أي إجراءات قسرية، كما تهدف هذه الإجراءات إلى حماية حقوق بعض الأشخاص الذين قد يكون لديهم حقوق على العقار المحجوز، مثل حقوق المستأجرين.

وكذلك يوفر الحجز التنفيذي على العقار للدائنين وسيلة قانونية فعالة لإستيفاء حقوقهم إذا لم يقوم المدين بسداد الدين بشكل ودي أو طوعي وذلك من خلال إجراءات الحجز على العقاره.

لذا قمنا بدراسة هذا الموضوع لمعرفة الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار، وتوضيح عملية حجز العقاري من خلال التعرف على كيفية إيقاع الحجز عليها، وبيعها بالمزاد العلني، وكذا بيان الآثار المترتبة على ذلك.

الإشكالية

إنطلاقاً مما تقدم، فموضوع الحجز التنفيذي على العقار، يثير جملة من الإشكالات خصوصاً على مستوى الممارسة العملية، هذا دون إغفال المستوى التشريعي وعليه: نطرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الإجراءات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لضبط الحجز التنفيذي على العقار؟.

المنهج المتبع في الدراسة

تم الإعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي والالاستقرائي الإستنباطي، بإعتباره المنهج الأصلح لمثل هذا الموضوع، من خلال ووصف إجراءات نصوص القوانين الخاصة بالحجز العقاري والتحليلي لتبسيط قوانينه، والإستقرائي للتأكد من صحة المعلومات.

أسباب إختيار موضوع الدراسة

تتلخص الدوافع الذاتية لإختيار هذا الموضوع فيما يلي:

- ❖ إختيار موضوع الحجز التنفيذي على العقار يأتي من إهتمامي الشخصي في دراسة قضايا العقارات والقوانين المتعلقة بها.
- ❖ النقص في الدراسات المتخصصة رغم أهمية الموضوع، إلا أنه لا يوجد عدد كاف من الدراسات المتخصصة بشكل مباشر في "الحجز التنفيذي على العقارات".
- ❖ إثراء المكتبة البحثية من خلال تحليل لموضوع الحجز التنفيذي على العقارات مما يوفر مرجعاً قيماً للباحثين القانونيين في المستقبل.
- أما الدوافع الموضوعية لدراسة موضوع الحجز التنفيذي الجبري على العقار فتكمن في:
 - ❖ الأهمية الكبيرة التي يمثلها موضوع الدراسة، بإعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، وأكثرها حساسية.

❖ كثرة المنازعات المتعلقة بالحجز العقاري أمام القضاء، مما تستدعي الدراسة والفهم العميق لهذه الظاهرة.

صعوبات الدراسة

❖ صعوبة إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري، لأن معظم المراجع جاءت عامة تناولت الحجز التنفيذي.

❖ بطء إجراءات الحجز التنفيذي الوارد على العقار، مقارنة مع الإجراءات المنظمة للحجز على المنقول، وهو ما يفرض علينا البحث عن حلول كفيلة بتبسيطها.

أهداف الدراسة

❖ حماية الملكية العقارية عن طريق تطبيق الإجراءات المنصوص عليها قانونا.

❖ تفادي الأخطاء الشكلية التي تؤدي الى بطلان الحجز التنفيذي.

❖ يهدف الى ضمان تنفيذ الحكم القضائي وإسترجاع حق الدائن.

هيكلية الدراسة:

للإجابة على الإشكالية السابقة فقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول الإطار القانوني للحجز التنفيذي للعقار في القانون الجزائري، وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين تناولنا في المبحث الأول ماهية الحجز التنفيذي على العقار أما المبحث الثاني فدرسنا فيه إجراءات الحجز التنفيذي على العقار حيث تعرفنا فيه على حجز عقار المدين وعقار غير المدين.

وخصصنا في الفصل الثاني إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز، وإحتوى هذا الفصل على مبحثين الأول تعرضنا فيه إلى البيع الجبري على العقار المحجوز حيث تحتوى على إجراءات سابقة وتمهيدية للبيع بالمزاد العلني، والمبحث الثاني تطرقنا لإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من خلال مضمون حكم رسو المزاد وتوزيع حصيلة التنفيذ.

الفصل الأول:
الإطار القانوني للحجز التنفيذي للعقار في القانون الجزائري

الحجز التنفيذي على العقار يعد أحد الإجراءات الحاسمة التي تضمن تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالديون في الجزائر، حيث يتم من خلاله تمكين الدائن من إستيفاء حقوقه المالية بإستخدام الممتلكات العقارية للمدين، هذا الإجراء يعكس قوة النظام القضائي في حماية حقوق الدائنين، ويعد بمثابة وسيلة فعالة لتخويف المدين من عدم الوفاء بالديون¹. ومن خلال الحجز التنفيذي على العقار، يمكن للدائن أن يطلب بيع العقار المحجوز لتسديد المديونية، الأمر الذي يتطلب مراعاة بعض الإجراءات الدقيقة لضمان الحقوق والشفافية في سير العملية القانونية، كما أن هناك ضمانات قانونية تضمن عدم الإساءة لهذا الإجراء، هذه الآلية تساهم بشكل كبير في إستقرار المعاملات وتحفيز المدينين على الوفاء بإلتزاماتهم المالية².

في هذا الفصل سيتم التطرق إلى الإطار القانوني للحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، حيث سيتم تحليل مفهوم الحجز التنفيذي على العقار، أساسه القانوني، والآليات التي يتبعها القانون لتحقيق هذا الإجراء.

ينقسم الفصل إلى مبحثين رئيسيين، الأول يتناول مفهوم الحجز التنفيذي على العقار من خلال تعريفه، والأطراف المعنية به، بينما المطلب الثاني سيغطي الشروط المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار حسب النصوص القانونية المتعلقة به في كل من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ خليفة الخروبي، القانون العدلي الخاص طرق التنفيذ، (تونس: 2008)، ص.20.

² مجدي فتحي، طرق التنفيذ، اطروحة دكتوراة منشورة، جامعة الجلفة: كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012/2011، ص.100.

المبحث الأول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار

لقد تناولته المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو إجراء إستثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين. ولأهمية هذا الموضوع من الناحيتين النظرية والعملية، رأينا أن نتعرض له بشيء من التفصيل، ففي هذا المبحث سنقوم بدراسة مطلبين حيث سنتطرق إلى مفهوم الحجز التنفيذي على العقار، من خلال تحليل تعريفاته المختلفة والآليات القانونية المتبعة لتنفيذه، كما سنتطرق للأطراف المعنية في هذا الإجراء، وأما المطلب الثاني سندرس الشروط القانونية التي تحكمه.

المطلب الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار

يعتبر الحجز التنفيذي على العقار إجراء قانوني يتخذ بهدف إجبار المدين على سداد دين ثابت بسند تنفيذي، مثل حكم قضائي أو شيك، يتم هذا الحجز عندما يتمتع المدين عن الوفاء بالدين رغم مطالبته به فيلجأ الدائن إلى الجهات المختصة لحماية حقه³. حيث يفرض الحجز على العقار ويسجل بشكل رسمي مما يمنع المدين من التصرف فيه خلال فترة الحجز، ويعد هذا الحجز وسيلة قانونية تحفظ حقوق الدائن وتمهد لبيع العقار إذا إستمر الإمتناع عن السداد بعد ذلك، يستوفى الدين من قيمة العقار المحجوز ويراعى في التنفيذ ترتيب الحقوق والأولويات بين الدائنين⁴.

ومنه سنبين مفهوم الحجز التنفيذي على العقار بتفصيل من خلال التطرق في الفرع الأول إلى تعريفه اللغوي والإصطلاحي ثم في الفرع الثاني سندرس أشخاصه.

الفرع الأول: تعريف الحجز التنفيذي على العقار

بالرغم من خصوصية المصطلحات القانونية ودقتها، فإن الرجوع إلى الأصل اللغوي لأي مصطلح يظل أمراً ضرورياً من الناحيتين اللغوية والمنهجية، فالأصل اللغوي يعد معياراً أساسياً لضبط المفهوم والتأكد من سلامة استخدام المصطلح⁵، ومن هذا المنطلق يمكن بناء تعريف واضح لمفهوم الحجز العقاري من خلال البدء بتحديد معناه في اللغة، ثم الانتقال إلى توضيح دلالاته في الإصطلاح القانوني.

³ من غير هوية الكاتب، المنجد الأبجدي، (بيروت: دار المشرق، ط6، 1988)، ص.354.

⁴ من غير هوية، المرجع نفسه، ص.355.

⁵ رضا حسيان، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية الأصلية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، جامعة وهران: كلية الحقوق، 2013، ص.12.

أولاً: التعريف اللغوي

الحجز التنفيذي على العقار هو مصطلح مركب من ثلاث ألفاظ وهي الحجز، التنفيذ، العقار⁶.

أ_ الحجز:

يقال حَجَزَ، يَحْجِزُ، حَجْزٌ و حَجَازَةٌ، منعه وكفه، وَحَجَزَ عَلَيْهِ المال أو العقار: حبسه تحت الدعوى أي منعه من التصرف به⁷، وَحَجَزَ بينهما: فصل، وَالْحَجْزُ: ألقى الحَجْزُ عَلَى يعني منع شخص من التصرف في أمواله المنقولة أو غير المنقولة التي في حوزته، أما "حجز الشيء" فيعني متلاكه ومنع الآخرين من التصرف فيه، و"حجز القاضي على المال" يعني أن القاضي يمنع صاحبه من التصرف فيه حتى يقوم بتسديد ما عليه من مستحقات⁸.

ب_ التنفيذي:

نَفَذَ / نَفَذَ إِلَى / نَفَذَ فِي / نَفَذَ مِنْ يَنْفِذُ ، نُفُذًا وَنَفَاذًا، أي حكم مع وَقْفِ التَّنْفِيزِ / حُكْمٌ مع إيقاف التنفيذ: مع إرجاء تنفيذه إلى وقت لاحق، حكم لا يُنْفِذُ إِلَّا فِي ظروف معينة⁹.

ج_ العقار:

العَقَارُ: كُلُّ مَلِكٍ ثابت له أَصْلٌ، كالأرض والدار والعقار الحُرّ: ما كان خالص المِلْكِيَّةِ يأتي بدخل دائم يسمّى رَيْعًا العَقَارُ من كل شيء: خيأه، والعقار: مال ثابت غير منقول، باع عقاراته، إرث مؤلف من أموال منقولة وعقارات، الإنتفاع من عقار، ماله دار ولا عقار لا يملك شيئاً¹⁰.

ثانياً: التعريف الإصطلاحي

فالحجز التنفيذي على العقار هو إجراء ضروري لا تتصور خصومة نزع الملكية بدونه، إذ يرمي إلى تحقيق غرضين الأول منهما يرمي إلى تحديد الأموال الغير منقولة التي ستزع ملكيتها من بين أموال المدين، فعلى الرغم من أن القاعدة العامة تقضي بأن جميع أموال

⁶ مأمون الحموي و اخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، (بيروت: دار المشرق، ط1، 2000)، ص100 .

⁷ مأمون الحموي و اخرون، نفس المرجع، ص102.

⁸ فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة تيارت: كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/ 2018، ص.50.

⁹ لويس معلوف، منجد الأعلام، (بيروت: دار المشرق، ط17، 1960)، ص.519.

¹⁰ مأمون الحموري وآخرون، المرجع السابق، ص.109.

المدين ضامنة للوفاء بدينه، إلا أن هناك بعض الأموال محصنة من توقيع الحجز عليها¹¹، وهي ما نصت عليها المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، "كالكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو مهنة المحجوز عليه، المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد، الأثاث وأدوات التدفئة والفرش الضروري المستعمل يوميا للمحجوز عليه ولأولاده الذين يعيشون معه والملابس التي يرتدونها..."¹²

فمهمة الحجز هي تحديد هذه الأموال، أما الغرض الثاني هو التحفظ على المال وتقييد سلطات المدين على هذا الأخير بقصد بيعها وإستفاء الدائن حقه منه.

والحجز التنفيذي على العقار هو أحد أنواع الحجز العقارية الذي يعرف بأنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري، تخص عقارا مملوك للمدين يباشرها دائنه بموجب سند يخول له ذلك كما يمكن أن يباشر هذا الحجز ضد الغير الحائز للعقار، إذا كان الدائن صاحب إمتياز أو دائن مرتهن، يتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز العقاري بمقتضى أمر الحجز.¹³

كما عرف الحجز التنفيذي على العقار بأنه وضع مال المدين تحت يد القضاء، تمهيدا لبيعه وإستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع، وهو ليس التنفيذ بذاته ولكن يمهد له إذ يتحقق التنفيذ ببيع الأموال المحجوزة وسداد حق الدائن من ثمنها، وقد لا يستمر الدائن في الإجراءات كما في حالة قيام المدين بالوفاء فينقضي الدين، وحينئذ يسقط الحجز ويزول.¹⁴

بالإضافة يعرفه البعض من الفقه الفرنسي بأنه طريق من طرق التنفيذ الجبري بواسطته يضع الدائن تحت يد القضاء عقارا أو عدة عقارات مملوكة لمدينه، ويملك عليها حق التتبع وذلك بهدف إستيفاء دينه من ثمنها¹⁵.

¹¹ فاطمة بوجلال، المرجع السابق، ص.51.

¹² القانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يعدل ويتمم قانون 08_09، الجريدة الرسمية، العدد48، الصادر سنة 2022.

¹³ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، (بن عكنون: ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، 2006)، ص.09.

¹⁴ توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للقانون و النظرية العامة للحق، (بيروت: الدار الجامعية، ط3، 1993) ص.313.

¹⁵ jean Vincent et jacques Prévault: voies d'exécution et procédures de distribution, 99eme édition, Dalloz, 1997, p108.

الفرع الثاني: أشخاص الحجز التنفيذي على العقار

وهنا سنقوم بالتعرف على أطراف الحجز التنفيذي الذي وضعهم قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية: المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا، الدائنين المقيدين كل بمفرد، بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد"¹⁶.

لأنه لايجوز لدائن أن يستوفي حقه قهرا عن المدين إلا بعد رفع الأمر إلى القضاء وإصدار حكم لصالح دعواه والشروع في تنفيذه بالإستعانة بالسلطة العامة عند الإقتضاء، وإن عملية التنفيذ من إختصاص المحضر القضائي فهو يباشرها حسب الصلاحيات التي خولها إليه القانون، وتتبع ثلاث أطراف والذين يتمثلون في كل من: المحكوم لفائدته والمقام ضده التنفيذ، إلا أن إجراءات التنفيذ قد تؤدي في بعض الصور الخاصة إلى إدخال الغير الذي لا يكون في علاقة مباشرة مع مال التنفيذ¹⁷.

أولا: طالب التنفيذ (الدائن)

يحق لكل دائن سواء كان دائنا عاديا أو صاحب حق ممتاز، وبغض النظر عن قيمة دينه، أن يتخذ إجراءات التنفيذ ضد مدينه ويباشرها على جميع ممتلكات المدين التي تعد ضمانا عاما للدائنين، ومع ذلك فإن هذه المساواة بين الدائنين لا تتحقق إلا في مرحلة اتخاذ الإجراءات، حيث تنقضي بمجرد الانتقال إلى مرحلة التوزيع، إذ تتدخل حينها أسباب التفضيل القانوني مثل الإمتيازات والرهن¹⁸.

أ- تحويل حق الحجز للغير:

يحل محل الدائن الأصلي في توقيع الحجز خلفه العام أو الخاص كالوارث والموصي له بجزء من التركة، ويتعين حتى تصح إجراءات التنفيذ إعلان المدين بحلول الخلف محل دائنه، مع إلزامهم بإثبات صفتهم بواسطة فريضة¹⁹ وهذا عملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية

¹⁶ قانون رقم 13/22، سابق الذكر.

¹⁷ لويس معلوف، المرجع السابق، ص.519.

¹⁸ خليفة الخروبي، المرجع السابق، ص.26.

¹⁹ توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص.314.

والإدارية التي نصت على أنه: "إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه، يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة....."²⁰.

ب- التنفيذ بواسطة وكيل الدائن:

يجوز أن يحصل التنفيذ بواسطة نائب أو وكيل عن الدائن، سواء كانت النيابة قانونية أم إتفاقية²¹.

ثانيا: المدين المسلط عليه التنفيذ

يقتضي المبدأ منع التنفيذ على الذات والإكتفاء بالتنفيذ على المال²².

أ-التنفيذ على المدين نفسه:

لا يصح توقيع الحجز إلا على من كان مدينا شخصيا للحاجز، ومالكا للأموال المحجوزة، أي من يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي.

كما يجوز التنفيذ في مواجهة الخلف العام أو الخاص للمدين، فمثلا يجوز التنفيذ على الوارث في حدود ما آل إليه من تركة المدين²³، وقد نص قانون الاجراءات المدنية والإدارية في المادة 12 على أنه يجب إعلان الورثة بالسند التنفيذي وتكليفهم، بالوفاء ولهم مهلة خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إعلامه²⁴.

ب- التنفيذ على غير المدين:

الأصل أن التنفيذ يتم على المدين الأصلي²⁵، غير أنه إستثناء يجوز توقيع التنفيذ على شخص غير المدين مثل الكفيل وهو من رهن ماله ضمانا لدين غيره، مع أنه غير المدين ولكنه مالك للمال المرهون وهو مانصت عليه (المادتين 644 و 654 من القانون المدني)، وحائز العقار المرهون (المادة 911 من القانون المدني)²⁶.

²⁰ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

²¹ توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص.314.

²² خليفة الخروبي، المرجع السابق، ص.31.

²³ عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، (عناية: دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004)، ص.20.

²⁴ قانون 22-13، سابق الذكر.

²⁵ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص.20.

²⁶ لويس معلوف، المرجع السابق، ص.602.

ج- المدينون الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم:

إذا توفي المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ ضد ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء إلى ورثته جملة، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم، وإلزامهم بالوفاء²⁷.

ثالثا: الغير

الغير في التنفيذ هو كل شخص ليس طرفا في السند التنفيذي، إلا أن له صلة ورابطة بالمال المراد التنفيذ عليه، فتجعل هذه الرابطة منه ذا صفة تتخذ قبله إجراءات التنفيذ إعمالا لمبدأ المسؤولية، ورغم أنه ليس مدينا شخصيا للدائن تثبت له صفة المنفذ ضده بالنظر إلى الرابطة بينه وبين المدين قبل الدائن²⁸، مثال ذلك الحارس القضائي يعد من الغير لأنه ليس طرفا في السند التنفيذي، لكنه يكلف من القضاء بحفظ مال معين محل نزاع فيصبح مسؤولا عنه قانونا، ولا يجوز المساس به دون إذن قضائي، وكذلك موظف الشهر العقاري، ورغم كونه موظفا عموميا إلا أنه يعد من الغير لأنه يشرف على السجلات العقارية الرسمية، ويملك سلطة قانونية تمنحه حق الاعتراض على إجراءات التنفيذ المخالفة لما هو مقيد لديه.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز التنفيذي

إن السبب المباشر والموضوعي لتوقيع الحجز هو السند التنفيذي، إذ لا يمكن له توقيع الحجز من دونه، هذا ما جعل المشرع يعمل على تحديد الأعمال القانونية التي يمكن أن تكن سندا تنفيذيا²⁹.

ومنه سنتعرف على الأعمال القانونية التي خصها المشرع بهذه الصفة ومنحها القوة التنفيذية، بالإضافة إلى معرفة الشروط الواجب توفرها في السند بإعتباره سندا تنفيذيا.

²⁷ القانون رقم 22-13، سابق الذكر.

²⁸ سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزء 2، (الجزائر: دار الهدى)، ص. 18.

²⁹ محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (مكت الفلاح، ط1، 1984)، ص. 50.

الفرع الأول: أن يحمل صفة السند التنفيذي

من أجل أن يكتسب السند الصفة التنفيذية لا بد أن يعمل بالقواعد القانونية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أكدت أنه "لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي"، حيث ذكر المشرع كل من السندات القضائية والغير قضائية³⁰.

أولاً: السندات التنفيذية القضائية

هي تلك الأعمال القانونية الصادرة عن القضاء، سواء فاصلة في النزاع أو بتدبير مؤقت³¹.

وتشمل كل من الأحكام والقرارات القضائية، والأوامر القضائية، وأيضا محاضر الصلح أو الإنفاق المؤشر عليها من قبل القضاة والمودعة بأمانة الضبط³².

أ- الأحكام والقرارات القضائية:

"يشترط القانون أن تكون نهائية غير قابلة للطعن بالطرق العادية أي غير قابلة للمعارضة أو الإستئناف، كذلك الأحكام المشمولة بالتنفيذ المعجل وكذا الأحكام الإدارية وقرارات المحاكم الإدارية الإستئنافية ومجلس الدولة"³³.

ب- الأوامر القضائية:

تعرف الأوامر الاقضائية على أنها "نوع من الأوامر التي يصدرها القضاة بناء على طلب الخصم من غير مرافعة ودون تكليف الطرف الآخر بالحضور وفي غيبته وتعتبر سندات تنفيذية"³⁴.

³⁰ من قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

³¹ فاطمة الزهراء بوجلال، المرجع السابق، ص.58.

³² من قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

³³ اسمهان مزعاش، منازعات التنفيذ الجبري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتطبيقاته العملية، مداخلة مقدمة خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية والقضائية، الجزائر، بتاريخ 28 فيفري 2023، ص.03.

³⁴ محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق، ص.55.

ج- محاضر الصلح:

يقصد بمحاضر الصلح تلك المنصوص عليها في المادة 990 من قانون الاجراءات المدنية والادارية "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة"³⁵.

ويكون الصلح في الوقت والمكان الذي يراها القاضي مناسبين، ويثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمانة الضبط، ويعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط³⁶.

ثانيا: السندات التنفيذية الغير قضائية

ويقصد بها السندات التي لا يصدرها القضاء، وتتمثل في أحكام التحكيم، والشيكات والسفاتج، وأيضا العقود التوثيقية³⁷.

أ- أحكام التحكيم:

المقصود هنا الأحكام الصادرة عن هيئة التحكيم كالأحكام الصادرة عن غرف التجارية للتحكيم الدولي، فحكم التحكيم يعد عمل قضائي من حيث الآثار المترتبة عليه، وبمجرد التوقيع عليه من قبل المحكمين يحوز حجية الشيء المقضي به طبقا للمادة 1031 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "تحوز أحكام التحكيم حجية الشيء المقضي فيه بمجرد صدورها فيما يخص النزاع المفصول فيه"، وبعد فوات مدة الطعن بالإستئناف المحددة بشهر واحد يصبح حائز على قوة الشيء المقضي به، فالقاعدة الإجرائية المطبقة في هذا المجال، هي أن حكم محكمة التحكيم لا ينفذ إلا بعد صدور أمر بالتنفيذ عن رئيس المحكمة المتواجد بدائرة إختصاصها محكمة التحكيم ويعد هذا الأمر، أمر ولائي لا يكون قابل لأي طعن، لكن وفي المقابل يكون أمر رفض منح الأمر بالتنفيذ هو الذي يكون قابل للإستئناف في أجل 15 يوما من تاريخ الرفض³⁸.

³⁵ المادة 990، من قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

³⁶ المادة 992، من قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

³⁷ سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الأول، (الجزائر: دار الهدى، 2011)، ص.136.

³⁸ اسمهان مزعاش، المرجع السابق، ص.09.

ب- الشيكات والسفحات:

الشيك والسفحة يعتبران سندا تجاريا وأداة وفاء، وعملا تجاريا بحسب الشكل فهما محرران عرفيان يقوم ذوي الشأن بتحريرهما دون تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي، ونظرا للتطور التكنولوجي المتسارع والذي أفرز إشكالات جديدة من التعاملات التجارية التي تعززت بأنماط وأساليب إلكترونية تغني عن السفحة وتوهل الشيك للعب الأدوار الأساسية في مختلف العمليات التجارية، حيث ينفذ الشيك والسفحة دون إمارهما بالصيغة التنفيذية.³⁹

فعندما يصبح الحكم نهائي ويحوز قوة الشيء المقضي فيه بمعنى أنه إستنفذ جميع طرق الطعن العادية إما بممارستها أو فوات أجلها، فهنا يستلزم قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل من يريد الحصول على نسخة تنفيذية أن يستظهر شهادة عدم المعارضة من المحكمة التي أصدرت الحكم وشهادة عدم الإستئناف صادرة من المجلس إذا كان الحكم غيابي، أما إذا كان حضوري فتسلم شهادة عدم الإستئناف من المحكمة التي أصدرت الحكم أما إذا تم الإستئناف فيجب إحضار القرار الذي يؤيد الحكم.⁴⁰

ج- العقود التوثيقية:

فليس كل عقد توثيقي سندا تنفيذيا وإنما يجب أن يتضمنه خصائص مميزة تجعله جديرا بالحماية التنفيذية، فيكون العقد التوثيقي سند تنفيذي دالا دلالة قاطعة بذاته على توافر شروط الحق، بحيث ترد في العقد نفسه ويشهد عليها أطرافها خاصة من حيث وجود الحق نفسه في العقد التوثيقي وتعيين مقدراته وحلول أجل أدائه.⁴¹

الفرع الثاني: أن يكون مهورا بالصيغة التنفيذية

حسب المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصيغة التنفيذية هي وسيلة إجرائية تمنح للسند التنفيذي من قبل المحكمة أو السلطة المختصة، وتتيح له أن يصبح قابلا للتنفيذ الجبري، بمعنى آخر السند التنفيذي لا يمكن تنفيذه مباشرة إلا إذا تم إضافة هذه الصيغة، التي تمنح السند قوة إلزامية قانونيا وتجعله قابلا للتنفيذ من خلال الجهات المختصة، مثل التنفيذ الجبري.⁴²

³⁹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص.59.

⁴⁰ سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص.137.

⁴¹ يزيد عربي باي، العقود التوثيقية السندات التنفيذية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 10، باتنة، 2008، ص.134.

⁴² محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص.102.

تعد هذه الخطوة أساسية لأنها تحول السند التنفيذي من مجرد مستند قانوني إلى أداة قابلة للتنفيذ على أرض الواقع⁴³.

وعليه يشترط جميع السندات إمرارها بالصيغة التنفيذية لمباشرة إجراءات التنفيذ وإلا إعتبرت باطلة إلا الشيك والسفتجة فقد إستثناهما المشرع من هذا الإجراء و منحهما القوة التنفيذية بقوة القانون⁴⁴.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

إن الحجز التنفيذي على العقار يمر بعدة مراحل إجرائية تهدف إلى وضع العقار تحت يد القضاء لضمان إستيفاء الدين، يتمثل الهدف الرئيسي من هذه الإجراءات في التأكد من أن العقار الذي تم الحجز عليه سيكون مخصصا لتسوية المديونية أو تعويض الدائن، بحيث يصبح قابلا للبيع بالمزاد العلني لتوزيع عوائده بين الدائنين وفقا للأولويات القانونية⁴⁵.

حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى وضع العقار تحت يد القضاء الذي يتضمن فرعين الأول حجز عقار المدين والثاني يشمل حجز عقار غير المدين، ثم نقوم بدراسة المطلب الثاني الذي يتمثل في إعداد عقار محل البيع الذي يحتوي على ثلاثة فروع الأول هو إعداد قائمة شروط البيع والفرع الثاني يتمثل في إعلان عن قائمة شروط البيع والفرع الثالث والأخير سندرس عوارض الحجز العقاري.

المطلب الأول: حجز عقار المدين

يقع الحجز على عقار المدين سواء كان عقار بطبيعته أو عقار بتخصيص، كما يجوز الحجز على العقار مفزرا أو مشاعا، ويجوز الحجز على العقار كاملا أو حجز ملكية الرقبة دون الإنتفاع، ويستطيع الحجز على حق الإنتفاع دون حق الرقبة بإعتبار أن حق الإنتفاع من الحقوق العينية الأصلية⁴⁶.

⁴³ يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص.135.

⁴⁴ سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص.156.

⁴⁵ عبد القادر العربي شحط، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، (الجزائر: منشورات الألفية الثالثة، 2010)، ص.95.

⁴⁶ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، (الجزائر: دار هومة للنشر، 2007)، ص.334.

بالإضافة يمكننا الحجز على العقارات المشهورة والغير مشهورة في ضل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴⁷.

حيث سنتعرف في هذا المطلب بالتفصيل على حجز عقار المدين من خلال دراسة إجراءات الحجز على عقارات المدين المشهورة، وأما في الفرع الثاني سنقوم بدراسة الحجز على العقارات الغير مشهورة

الفرع الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

الإجراء الأولي الذي يقوم به الحاجز هو الحصول على أمر الحجز عن طريق رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار ويتكفل المحضر القضائي بإجراءات توقيع الحجز وتبليغه وتنفيذ الأوامر⁴⁸.

يتأكد رئيس المحكمة من توافر شروط الحجز العقاري وعدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها ويصدر أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ تقديم الطلب⁴⁹.

أولاً: إستصدار والتبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار:

يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

1. نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

2. تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

3. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعينا دقيقا لاسيما موقعه، حدوده، نوعه

ومشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية وإسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا

وغيرها، من البيانات التي تفيد في تعيينه وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه⁵⁰.

وإذا خلى الأمر من أحد البيانات الثلاث أعلاه كان قابلا للإبطال⁵¹.

⁴⁷ سائح سنوقة، المرجع السابق، ص.157.

⁴⁸ العربي الشحط، المرجع السابق، ص.96.

⁴⁹ المادة 724، الفقرة 1، قانون 22-13، سابق الذكر.

⁵⁰ المادة 724، الفقرة 3، من قانون رقم 22-13، قانون سابق الذكر.

⁵¹ نفس المكان.

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري معناه إعلان وتنبيه المدين المحجوز عليه إلى أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء، ولكن هذا العقار أو الحق العيني العقاري يظل مملوكا للمدين المحجوز عليه إذ يجوز له التصرف فيه بالبيع أو الهبة في هذه المرحلة لكن بعد تقييد هذا الحجز بالمحافظة العقارية والعبارة في نفاذه أو عدم نفاذه التصرف فيه بوقت تقييد الحجز، وعليه فإذا تم تصرف المدين أو الحائز وشهر قبل القيد كان نافذا في حق الحاجز⁵².

وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه، ويودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد⁵³.

ثانيا: قيد الحجز في المحافظة العقارية

تنص المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجب على المحافظ العقاري أن يقوم بقيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، حيث تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائن وموطن كل منهم⁵⁴.

أما المرحلة الثانية تأتي "مرحلة شهر الأمر وذلك بمراجعة محتوى أمر الحجز والوثائق المرفقة به وعندما لا تكشف التحقيقات أي سبب للرفض فإن إجراء شهر الأمر يتم"⁵⁵.

وإذا تقدم دائن آخر يباشر التنفيذ على ذات العقار ويريد قيد أمر بالحجز آخر، هنا المحافظ العقاري يؤشر على المحضر الأول في الهامش بالحجز الجديد ويبين إسم ولقب

⁵² عمر حمدي باشاويلي زروقي، المرجع السابق، ص336.

⁵³ قانون رقم 22-13، قانون سابق الذكر.

⁵⁴ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، (الجزائر: دار

الهدى، 2015) ص.122.

⁵⁵ حسيان رضا، المرجع السابق، ص.34.

وموطن الدائن الجديد ومقر المجلس القضائي الذي سيتم البيع في دائرته كما يؤشر على هامش الأمر الجديد وذلك بذكر القيد السابق⁵⁶.

وبذلك فالشطب يتم بواسطة القضاء وهذا عند إنقضاء الدين بأي سبب من أسباب الإنقضاء كالوفاء أو المقاصة أو إتخاذ الذمة أو التقادم ، وأن الشطب قد يكون من الدائن الحاجز نفسه كما يمكن للمدين أن يقدم طلب رفع الحجز وبالتالي شطبه على مستوى المحافظة العقارية⁵⁷.

الفرع الثاني: الحجز على العقارات الغير مشهورة

الحجز العقاري يرد على العقارات التي لها سندات قانونية ومشهورة في المحافظة العقارية كون الإجراءات المتبعة في هذا الحجز تستوجب أن يكون العقار مملوك للمدين بسند قانوني ومشهر وبدون ذلك لا يمكن أن يقبل المحافظ العقاري أي قيد أو شهر لحجز عقار هو غير موجود قانونا، لكن المشرع الجزائري قد أجاز الحجز على العقارات غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وهذا على عكس ما كان في القانون القديم الذي لم يسمح بالحجز على العقارات غير المشهورة⁵⁸، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع.

وقد أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة شريطة أن يكون لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ طبقا لأحكام القانون المدني.

أولا: شروط الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر

إذا كان العقار غير مشهر أي غير مسجل رسميا في المحافظة العقارية، فإن الحجز عليه يخضع لشروط قانونية خاصة، لضمان حماية حقوق جميع الأطراف وضمان شفافية المعاملات العقارية.

⁵⁶ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.122.

⁵⁷ نفس المكان.

⁵⁸ سليمان بارش، المرجع السابق، ص.194.

أ- العقود العرفية التي كتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي ذات تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01، فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلى أنه لا يختلف بقوته على العقد الرسمي⁵⁹.

وباعتباره دليلا قانونيا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية، لكونه قد أنجز في ظل أحكام القانون الفرنسي، الذي كان معمولا به آنذاك في الجزائر، وذلك قبل صدور قانون التوقيف بتاريخ 25 ديسمبر 1970، وذلك وفقا لما كرسه قرار الغرفة المدنية رقم 61796 المؤرخ في 19 نوفمبر 1990⁶⁰.

ب- العقود العرفية المحررة بعد 1971/01/01:

إن العقود العرفية المتضمنة ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية الثابتة التاريخ بعد 01/01/1971 وتلك التي ليس لها تاريخ ثابت تعد في نظر القانون باطلة، غير أن المشرع من جهة أخرى يؤكد قابلية هذه العقارات للحجز بموجب نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي جاءت عامة دون تفصيل بين تلك الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 وبعد هذا التاريخ⁶¹.

لكن هناك من يرى بأن نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هو إقرار ضمني من المشرع بجزء من العقارات غير المشهورة، لأن إجازة الحجز عليها هو إقرار بصحة التصرف والحجز لا يتم على أموال آلت إلى المدين بطريق غير مشروع⁶².

ج- تعريف المقرر الإداري:

هي تلك العقود التي تم تحريرها من طرف الإدارة عند قيامها بالتصرف في عقارات تابعة للمحافظة العقارية لفائدة الغير، غير أن هذه العقود لم تخضع لإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، كما تقتضيه المادة 793 من القانون المدني "من المقرر قانونا أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا

⁵⁹ رضا حسيان، المرجع السابق، ص.40.

⁶⁰ رضا حسيان، المرجع السابق، ص.40.

⁶¹ عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (الجزائر: منشورات بغدادية، ط2، 2009)، ص.260.

⁶² عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقا لقانون 08_09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص.327.

إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار⁶³.

ولأسباب متعددة يصعب حصرها في هذا المقام، من بينها تهاون الإدارة البائعة في إكمال إجراءات تحويل الملكية، وكذا حالات عدم جواز التصرف رغم أن المشرع قد أقر ضمناً بصحة هذه التعاملات بين الإدارة والمواطن إذ اعتبر أن هذه العقود وإن لم تستكمل إجراءات شهرها وسيلة لإثبات لتصرفات قانونية صحيحة⁶⁴، وهو ما يبرر السماح بالحجز على العقارات محل هذه المقررات الإدارية ومن بين هذه العقود نذكر على سبيل المثال:

1. عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974

المتعلق بالإحتياطات العقارية

2. العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية.

3. العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون

التوجيه العقاري.

4. مقررات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم.

5. عقود الوكالات العقارية.

6. العقود الصادرة في إطار الترقية العقارية⁶⁵.

منه يقصد بالعقارات غير المشهورة التي لها مقررا إداريا العقارات التي يكون المدين قد إستفاد منها بموجب سند إداري من الجهات الإدارية المعنية كالولايات، البلديات، مديريات أملاك الدولة، ويأخذ المقرر الإداري عدة تسميات، قرار، مقرر، تنازل، شهادة إستفادة، قرار منح، عقد بيع إداري، دون أن يفرغ في شكل رسمي، ورغم مجهودات الدولة والإمكانات المادية والبشرية المسخرة لعملية المسح إلا أن هذا النوع من العقارات مازال يشكل الحصة الأهم من

⁶³ المادة 793 أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد78، الصادر بتاريخ 1975/09/30، لسنة 1975، المعدل و المتمم.

⁶⁴ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقا لقانون 08_09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق، ص.326.

⁶⁵ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقا لقانون 08_09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق، ص.328/329.

الوعاء العقاري بالجزائر، والملاحظ أن مؤسسات الدولة المختلفة المذكورة تعاملت في آلاف الهكتارات بصيغ مختلفة دون أن تشهرها، بسبب إجراءات الشهر العقاري المعقدة والبطيئة، وظروف التنمية وإنجاز المشاريع المختلفة التي تتطلب ضرورة الإسراع في التصرف فيها.

د- إصدار وقيد الأمر الحجز في العقار الغير مشهر:

أولاً: إصدار أمر الحجز

يكون بإرفاق طلب الحجز الذي يجب أن يتوفر فيه كل من:

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
2. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
3. مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه⁶⁶.

ثانياً: قيد أمر الحجز

إن أمر الحجز على العقار غير المشهر لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك إستحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة تتولى قيد الحجز العقارية والذي يتم بسجل خاص يفتح بأمانة الضبط المتواجد في دائرة إختصاصها العقار⁶⁷.
إذ تقيد به الحجز العقارية وأيضاً يقيد به الدائنون الحاجزون والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، وبهذا يعد العقار محجوزاً من تاريخ هذا القيد، ويترتب عليه نفس الآثار كما لو كان العقار مشهراً⁶⁸.

المطلب الثاني: حجز عقار غير المدين

وفقاً للقانون فالأصل هو أن التنفيذ يتم على ممتلكات المدين، لأن هذه الممتلكات هي التي تضمن ديونه، ولكن هناك إستثناءات تسمح بالتنفيذ على مال الغير، ويقتصر هذا الإستثناء على الدائن الذي له حق عيني تبقي على العقار المعني، مثل الدائن الذي يمتلك رهناً رسمياً أو صاحب حق إمتياز، هذا النوع من الدائنين يتمتع بأفضلية قانونية، حيث يحق له متابعة التنفيذ الجبري على العقار في أي يد يتم نقل الملكية إليها، وهو ما يسمى "الحق في

⁶⁶ قانون الاجراءات المدنية و رقم 22-13، قانون سابق الذكر .

⁶⁷ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقاً لقانون 09_08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص.324 .

⁶⁸ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقاً لقانون 09_08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص.325 .

التتبع" بمعنى آخر، إذا تم نقل العقار إلى شخص آخر، يبقى للدائن حق التنفيذ عليه حتى لو تغيرت ملكيته، بشرط أن يكون العقار مثقلا بحق عيني على الدائن⁶⁹.

ويبقى للدائن الأفضلية في تتبع العقار في أي يد كان العقار، فالغير الذي يمكن حجز عقاره في هذه الحالة إما أن يكون إكتسب ملكية العقار وهو مثل بحق عيني تبعي ومن ثمة يطلق عليه وصف الحائز، وإما أن يكون قد رهن عقاره ضمانا لدين غيره ويربطه بالدائن عقد رسمي و يطلق عليه الكفيل العيني⁷⁰.

وخلافا لقانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم يكن ينظم إجراءات حجز العقار لدى الغير، والذي كان يتم فيه اللجوء لقواعد القانون المدني المواد 918-911 منه، فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص على الحجز على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني طبقا للمواد 726-734 منه⁷¹.

الفرع الأول: حجز عقار الحائز

الحجز على العقار المرهون تحت يد الحائز قد تنتقل ملكية العقار المرهون لأسباب إرادية مثل البيع أو الهبة، أو لأسباب غير إرادية مثل الإرث، في هذه الحالات لا يتحمل الحائز الجديد المسؤولية عن الدين المضمون بالرهن إلا في حدود قيمة العقار المرهون بمعنى آخر، يكون الحائز ملزما بتسديد الدين فقط في حال كان العقار المرهون في حوزته، وتقتصر مسؤوليته على قيمة العقار نفسه وليس على المديونية الكاملة⁷².

أولا: المقصود بحائز العقار:

قد عرفته المادة 911 من القانون المدني بأنه " يعتبر حائز للعقار المرهون كل من إنتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل لرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن"⁷³.

فلا يقصد بالحائز في هذا المقام إصطلاح الحائز في القانون المدني في المواد 808 إلى 843 منه، بأنه الشخص الذي يضع يده على محل حق عيني عقاري مدة محددة، ويمارس

⁶⁹ رضا حسيان، المرجع السابق، ص.42.

⁷⁰ سليمان بارش، المرجع السابق، ص.198.

⁷¹ رضا حسيان، المرجع السابق، ص.43.

⁷² اصالة كيوان، ايمن ابو العيال، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني، مجلة البحث، المجلد38، العدد21، 2006، ص.16.

⁷³ المادة911، الفقرة2، أمر رقم 75-58، سابق الذكر.

عليه سلطات معينة وتنصرف إلى إكتساب الحق العيني عليه بإنهاء المدة المحددة في القانون وبتوافر شروط منصوص عليها في القانون لهذه الحيازة⁷⁴.

ثانيا: شروط حجز عقار الحائز

1. أن يكون العقار محل إجراءات التنفيذ مثقلا برهن رسمي أو أي تأمين عيني آخر وبذلك يجب أن يكون الرهن المثقل به العقار مشهرا، بحصول قيده بالشهر العقاري بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير.

2. لا يعد حائزا للعقار حتى تنتقل له ملكية العقار سواء من كسب ملكية هذا العقار كله أو جزء منه.

3. أن لا يكون الحائز مدينا للدائن المرتهن، أو بعبارة أخرى أن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، كون المدين ملتزم بوفاء الدين في جميع أمواله ويستطيع الدائن أن ينفذ ضده مباشرة

4. أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز⁷⁵.

ثالثا: إجراءات حجز عقار الحائز:

إن الدائن قد يقوم بإجراء الحجز في مواجهة المدين بإستصدار أمر الحجز وتبليغه له وقيده بالمحافظة العقارية، ويجب على الدائن الحاجز القيام بإجراءات إضافية توجه ضد الحائز وهو أن يقوم بتبليغه بأمر الحجز هو الآخر⁷⁶.

ولكي ينتج الإنذار أثره إتجاه الحائز وجب أن يكون مصحوبا بتبليغ الإنذار في وقت واحد، ويأخذ شكل الإنذار الموجه إلى الحائز نفس شكل الإنذار الموجه إلى المدين⁷⁷، إلا أن الإختلاف يكون في الخيارات الموجهة إلى كل منهما، فالخيار الوحيد الممنوح للمدين وهو سداد الدين وإلا بيع عقاره جبرا عنه، بينما يمنح الحائز العقار الخيار بين سداد الدين خلال شهر

⁷⁴ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.193.

⁷⁵ عادل شمران حميد الشمري، المسؤولية العينية للحائز في الرهن التأميني، (2016/06/22)

⁷⁶ <https://almerja.com/reading.php?idm=48631>، (2025/04/10).

⁷⁶ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

⁷⁷ أمر رقم 75-58، سابق الذكر.

واحد من تاريخ التبليغ الرسمي الأمر الحجز وإلا بيع العقار جبرا عنه، وهو نفس الإجراء الممنوح للمدين بموجب نص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقتها الثانية، أو التخلي عن العقار وإما تتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهته⁷⁸.

فإن إنذار الحائز يتم بعد تبليغ المدين وإنذاره وقيده أمر الحجز بالمحافظة العقارية⁷⁹.

رابعاً: الخيارات الممنوحة للحائز

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن للحائز خيارات وتتمثل في:

- إما سداد الدين أي أن يحل محل المدين وفي الدين، وهو الخيار الذي يضمن للحائز بقاء العقار ملكاً له⁸⁰.
- إما تخلية العقار ويقصد بالتخلية ترك الحائز الحيابة المادية للعقار المرهون لحارس يعينه قاضي الأمور المستعجلة، لكي يتخذ الدائن المرتهن إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته، وتهدف التخلية إلى منع إتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته لذلك فهي لا تمنع حق التتبع ولا تعطله، لكن بمقتضاها لا يجرى التنفيذ في مواجهة الحائز وإنما يجري في مواجهة الحارس الذي تعينه المحكمة⁸¹.
- أما الخيار الآخر فهو القبول بإجراء الحجز والبيع ويقصد بذلك في حال إمتناع الدائن عن سداد الدين أو إخلاء العقار، لا بد من إتخاذ إجراءات نزع الملكية ضده، حيث يتم تسجيل أمر الحجز في السجل العقاري بإسم الحائز⁸².

الفرع الثاني: الكفيل العيني

يعرف على أنه شخص يقدم عقارا له ضمانا للوفاء بدين غيره، أي أنه ليس مدينا مسؤولا مسؤولية مباشرة عن الدين⁸³.

⁷⁸ قانون 22-13، سابق الذكر.

⁷⁹ شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسية والمصري، (الجزائر: دار هومه، 2009)، ص.344.

⁸⁰ شوقي بناسي. المرجع السابق، ص.344.

⁸¹ اصالة كيوان و ايمن ابو العيال، المرجع السابق، ص.28.

⁸² اصالة كيوان و ايمن ابو العيال، المرجع السابق، ص.29.

⁸³ أحمد هندي، الصفة في التنفيذ دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة،

(2000)، ص.173.

فبعد التنفيذ على عقار الكفيل العيني، يجب أولاً إتخاذ إجراءات ضد المدين الأصلي لأنه هو المسؤول شخصياً عن الدين، حيث يتم ذلك عن طريق إعلانه بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء أملاً في أن يسدد الدين طوعاً منه، فإذا لم يقم المدين بذلك، يبلغ الكفيل العيني بأمر الحجز وينذر رسمياً، ويمنح ثلاث خيارات حسب المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "أن يسدد الدين، أو يخلي العقار أو يواجه إجراءات الحجز والبيع"، ثم بعد ذلك يسجل أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بإسم الكفيل العيني، وليس بإسم المدين وذلك لحماية من يتعامل مع الكفيل العيني في المستقبل فلو تم التسجيل بإسم المدين، فهذا لا يستطيع الغير أن يعرف بالحجز، وينفذ على عقار الكفيل بنفس الإجراءات التي تطبق على عقار المدين، ويعتبر العقار محجوزاً من تاريخ تسجيل أمر الحجز بإسمه⁸⁴.

ويعد كل من الكفيل العيني وحائز العقار من غير المدينين الأصليين، غير أن بينهما فرقا جوهرياً من حيث مصدر إلزام كل منهما، فالكفيل العيني يقدم عقاره إختياراً كضمان للوفاء بدين الغير، ما يعني وجود إرادة واضحة ومباشرة لديه في تحمل هذا الإلتزام، أما الحائز فإنه يكتسب العقار مثقلاً بتأمين عقاري كان قد رتب سابقاً من قبل المالك السابق دون أن يكون له يد في نشأة هذا الحق العيني التبعية، وبالتالي فإن إلتزامه ليس إختياراً منه بل نتيجة لوضع قانوني سابق على حيازته للعقار⁸⁵.

المطلب الثاني: إعداد عقار محل البيع

بعد قيد أمر الحجز على العقار بالمحافظة العقارية، تبدأ المرحلة التالية التي تتعلق بإعداد العقار لبيعه، في هذه المرحلة يفرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحديد الثمن الأساسي للبيع وأن يقوم بإعداد قائمة شروط البيع خلال مدة محددة.

ولقد أولى المشرع الجزائري إهتماماً خاصاً لمرحلة ما بعد قيد أمر الحجز، وقبل البيع الفعلي للعقار من خلال وضع إجراءات قانونية تهدف إلى ضمان تحديد الثمن الأساسي للبيع، وقد نظمت المواد من 737 إلى 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كيفية إعداد العقار للبيع، حيث في حالة عدم إستجابة المدين للتنفيذ بالطرق الودية، يقوم المكلف بالتنفيذ

⁸⁴ أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية والتشريعات المرتبطة به، (الجزائر: منشورات عشاش، 2003)، ص.353.

⁸⁵ أحمد السيد صاوي و أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، (القاهرة: دار النهضة العربية، 2005)، ص.329.

بتحرير قائمة تحتوي على شروط البيع، ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل الحجز، ثم تبليغها لذوي الشأن، وذلك لإتاحة الفرصة لهم للإعتراض عليه⁸⁶. وبناء على ماسبق سنتقسم الدراسة في هذا المطلب إلى ثلاث فروع، نتناول في الفرع الأول تحديد الثمن الأساسي للعقار وإعداد قائمة شروط البيع، أما الفرع الثاني سنتطرق إلى الإعلان عن قائمة شروط البيع، وندرس في الفرع الثالث عوارض الحجز العقاري.

الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع

يعتبر تحديد الثمن الأساسي للعقار وإعداد قائمة شروط البيع من الإجراءات الهامة في سياق تنفيذ عمليات البيع بالمزاد العلني، فقد يتطلب الأمر إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية الدقيقة لضمان العدالة والشفافية في عملية البيع، وحماية حقوق الأطراف المعنية، سواء كانوا دائنين أو مشتريين⁸⁷.

أولاً: تحديد الثمن الأساسي

الثمن الأساسي أو ما يعرف بالسعر الإفتتاحي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني يعتبر من البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع الذي تبدأ به المزايدة⁸⁸. وأوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يتم تحديد الثمن الأساسي بالقيمة التقريبية للعقار في السوق، بموجب أمر على ذيل عريضة بناء على طلب المحضر القضائي على أساسها يتعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي، يذكره في قائمة شروط البيع، طبقاً للمادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق العقار من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة"⁸⁹.

⁸⁶ عادل شمران حميد الشمري، المرجع السابق، دون صفحة.

⁸⁷ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، (الجزائر: دار بلقيس)، ص.168.

⁸⁸ راضيا بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني الإطار الإجرائي و الموضوعي، مجلة القانون و المجتمع، المجلد 10،

العدد 01، قائمة، 2022، ص.75، ص.61.

⁸⁹ يوسف افريل، الرهن الرسمي العقار بضمانة بنكية للدائن المرتهن، (المغرب: الدار الجامعية للطباعة و النشر، 2000)،

وقد ألزم القانون الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا إستبدل بغيره⁹⁰.

ثانيا: إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها وذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل ملاحظاتهم وإعتراضاتهم عليها⁹¹، فهي عبارة عن دفتر الشروط بيع العقار المحجوز، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز وشروط تتعلق ببيعه بالمزاد العلني، ويتولى إعداده المحضر القضائي الذي يتعين عليه إرفاقه بمجموعة من المرفقات والمستندات، فهي قائمة مؤقتة لإمكانية تغيير الشروط الواردة فيها بعد الإعتراض عليها من ذوي الشأن والمصلحة في ذلك، وبعد الفصل في الإعتراضات المقدمة بشأنها تصبح هذه القائمة نهائية، ويتم بيع العقار المحجوز على أساسها⁹².

ويجب أن تكون الورقة مكتوبة باللغة العربية من طرف المحضر القضائي ويتم دمجها بختم الدولة وإلا كانت باطلة وهذا وفقا للمادة 14 من قانون 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة الحضر القضائي⁹³.

أ- بيانات قائمة شروط البيع حسب مانصت عليه المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية:

في حال عدم قيام المدين الذي تم الحجز على عقاره بالوفاء بما عليه خلال مهلة ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها، وبعد ذلك يقوم المحضر القضائي بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع العقار المحجوز ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي، وفي الحالة التي

⁹⁰ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

⁹¹ يوسف افريل، المرجع السابق، ص.237.

⁹² أحمد السيد صاوي و أسامة روبي عبد العزيز الروبي، المرجع السابق، ص.333.

⁹³ قانون رقم 03/06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14،

الصادر بتاريخ 08/03/2006، المعدل و المتمم.

يكون فيها هناك عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية محجوزة، يتم إختيار إحدى المحاكم التي يقع ضمن نطاقها أحد هذه العقارات، وتودع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبطها⁹⁴.

ينبغي أن تحتوي قائمة شروط البيع، بالإضافة إلى المعلومات المعتادة، على مايلي:

1. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم: ضرورة تحديد أسماء وألقاب وموطن كل من أصحاب الحقوق المرتبطة بالحجز كالدائنين المسجلين، والدائن الذي بادر بالحجز، والمدين الواقع عليه الحجز، تعد خطوة أساسية ضمن شروط البيع لكن، نجد أن نص المادة 737 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية قد إقتصر على ذكر الطرفين الرئيسيين فقط: الحاجز والمدين المحجوز عليه، دون الإشارة إلى باقي الأطراف مثل الدائنين الذين تدخلوا لاحقاً في إجراءات الحجز⁹⁵، فهذا الإغفال يعود إلى وجود تمييز بين نوعين من الدائنين: الدائن الذي له حق مقيد، والدائن الذي إنضم إلى الحجز لاحقاً⁹⁶.

أما ذكر المدين المحجوز على أمواله فيقصد منه تحديد مالك العقار المعروض للبيع، أي الطرف الذي ينفذ عليه، ومن المآخذ على المشرع أنه لم يوسع هذا البيان ليشمل حالات أخرى، كأن يكون العقار مملوكاً لشخص غير المدين، كما في حالة الكفيل العيني أو المالك الذي قبل بإجراء الحجز على ملكه⁹⁷.

2 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

3 - أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

4 - تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييناً دقيقاً لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية وإسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

5 - تحديد من يسكن العقار، وما هي صفته (مثل مالك أو مستأجر)، وسبب وجوده فيه، أو توضيح أن العقار غير مسكون.

⁹⁴ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

⁹⁵ شوقي بناسي، المرجع السابق، ص.353.

⁹⁶ راضيا بن زكري، المرجع السابق، ص.65.

⁹⁷ شوقي بناسي، المرجع السابق، ص.354.

- 6 - شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- 7 - تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة إستغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.
- 8 - بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع⁹⁸.
- ب_ مرفقات قائمة شروط البيع حسب المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و تتمثل:

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم بمقتضاه الحجز.
2. نسخة من أمر الحجز.
3. نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
4. شهادة عقارية توضح كافة القيود والتصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، والتي تم تسجيلها حتى إجراء الحجز عليه.
5. مستخرج جدول الضريبة العقارية، لكي يتمكن من معرفة إذا كان العقار مثقل بديون إتجاه مصالح الضرائب، ولتتمكن هذه الجهة من إستفائه⁹⁹.

ج_ إيداع قائمة شروط البيع:

نصت المادة 737 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: "..... يحزر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز....."¹⁰⁰.

بناء على ذلك فإن الشخص المسؤول عن إيداع قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي، حيث يقوم بتحريرها بناء على طلب الدائن الذي بادر بالإجراءات ويتم إيداع قائمة شروط البيع في محكمة التنفيذ المختصة، وهي المحكمة التي يتواجد في نطاق إختصاصها

⁹⁸ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

⁹⁹ قانون 22-13، سابق الذكر.

¹⁰⁰ قانون 22-13، سابق الذكر.

العقار المحجوز، أو أحد العقارات المحجوزة في حال كانت هناك عدة عقارات محجوزة يتم إيداع قائمة الشروط في أحد المحاكم التي قع فيها أحد هذه العقارات¹⁰¹.

أما بالنسبة لميعاد الإيداع فإن المشرع الجزائري لم يحدد أجال معينة لإيداع قائمة الشروط ولكن حددها بطريقة غير مباشرة عندما منح المدين والحائز أجل 30 يوما كاملة للوفاء بالدين، وباستنفاد هذه الأجال يتم تحرير قائمة شروط البيع والذي يكون بسعي من الدائن الحاجز بإعتباره صاحب المصلحة في إتمام إجراءات الحجز ويتم إيداع قائمة شروط البيع بمجرد تحريرها مع مراعاة الأجال الممنوحة للخبير لإعداد تقرير الخبرة المتضمن تحديد الثمن الأساسي، والأجال الإضافية لإستبداله بآخر في حال تقاعسه عن إعداد الخبرة، فكل هذه المواعيد تأخذ بعين الاعتبار¹⁰².

أما بالنسبة للآثار المترتبة على إيداع قائمة الشروط فقد نصت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي "يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة للإعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقادهما إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي"¹⁰³.

وهذا يعني تعتبر قائمة الشروط غير نهائية إلا بعد النظر في جلسة الاعتراضات، حيث يمكن أن تتغير الشروط سواء بالزيادة أو النقصان بناء على ما يطرحه الأطراف من إعتراضات بعد إعداد قائمة شروط البيع.

ويتم إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة مع المستندات المرفقة من طرف المحضر القضائي مع الأخذ بعين الإعتبار المهل الزمنية المحددة للخبير العقاري لتحديد الثمن الأساسي الذي يعد من البيانات الأساسية في القائمة، بالإضافة إلى المهل الإضافية لإستبدال الخبير في حال تأخره¹⁰⁴.

¹⁰¹ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص.172.

¹⁰² راضيا بن زكري، المرجع السابق، ص.66.

¹⁰³ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

¹⁰⁴ عبد القادر العربي شحط، المرجع السابق، ص.112.

الفرع الثاني: الإعلان عن قائمة شروط البيع

بعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع أوجب المشرع تبليغ الأشخاص المعنيين رسميا بإيداع هذه القائمة عن طريق المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع¹⁰⁵. وقد حددت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص الواجب تبليغهم بنصها على أنه "يجب على المحضر القضائي خلال (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

1. المدين المحجوز عليه.
 2. الكفيل العيني والحائز للعقار و/ أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 3. المالكين على الشيوع إن كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعا.
 4. الدائنين المقيدون كل بمفرده.
 5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد¹⁰⁶.
- وإذا حدثت الوفاة ونعتقد هنا بالنسبة لكل من يجب تبليغهم، يكون التبليغ رسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف فيتم التبليغ في موطن المتوفي¹⁰⁷.
- حيث يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات العامة التي يجب أن تتوفر في محاضر التنفيذ ما يلي:
1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
 2. تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة.
 3. الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
 4. تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

¹⁰⁵ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، (الجزائر: داربلقيس، 2019)، ص.174.

¹⁰⁶ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

¹⁰⁷ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق ص.176.

5. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها¹⁰⁸.

الفرع الثالث: عوارض الحجز العقاري

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من وجب إبلاغهم قصد المشرع إلى الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أو بشروط البيع، وبالتالي تصفية كل ذلك بغرض الوصول إلى مرحلة البيع، والغاية التشريعية من تقرير الإعتراض هي تطهير الإجراءات من كل العيوب التي شابتها. وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلقت بشروط البيع، بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل¹⁰⁹.

أولاً: الإعتراضات

لكل طريق من طرق التنفيذ مشكلة التي تتحول إما بشكل مؤقت أو بشكل نهائي دون إنتاجه لأثاره القانونية، ومشاكل الحجز متعددة ومتباينة لذلك خصص لها المشرع وسيلة إجرائية قصد تصفية كل منازعات التنفيذ المتعلقة بالعقار، سواء كانت إشكالات موضوعية أو وقتية، هذه الوسيلة هي الإعتراضات على قائمة شروط البيع وطلب وقف بيع العقار¹¹⁰.

1- موضوع الإعتراض

الإعتراض على قائمة شروط البيع هو الإجراء الذي يطرح به كل ذي مصلحة على رئيس المحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري فيعطي ملاحظاته على قائمة شروط البيع أو أوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة على جلسة الإعتراضات أو بعض الطلبات الأخرى الخاصة بوقف الإجراءات أو التأجيل البيع و ذلك حتى تفصل المحكمة قبل البيع¹¹¹.

¹⁰⁸ يوسف افريل، المرجع السابق، ص.159.

¹⁰⁹ عبد القادر العربي الشحط، المرجع السابق، ص.150.

¹¹⁰ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.177.

¹¹¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.177.

أ- أوجه الإعتراض:

تعني الإعتراضات التي يمكن أن يقدمها الأطراف على قائمة شروط البيع العلني، مثل طلب حذف، تعديل أو إضافة شرط معين، أو حتى تعديل الثمن الأساسي للمبيع مثلا يمكن الإعتراض على شرط يخالف القانون أو النظام العام، مثل منع فئة معينة من الناس من المشاركة في المزاد كما يمكن طلب إضافة شرط يوضح حقوق مستأجر يسكن في العقار بعقد رسمي، أو صاحب حق مرور (إرتفاق)، وذلك لتفادي النزاع مع المشتري الجديد، وقد يشمل الإعتراض أيضا طلب تغيير الثمن الأساسي، سواء بالزيادة أو النقصان، إذا لم يحدد بطريقة قانونية.¹¹²

ب- أوجه البطلان:

يقصد بالإشكالات أو المنازعات التي تتعلق بصحة إجراءات التنفيذ التي تمت قبل جلسة الإعتراضات، سواء كانت هذه الإعتراضات تستند إلى أسباب شكلية أو موضوعية، ومن أمثلة البطلان التي تتعلق بالعيوب الشكلية تلك التي قد تلحق إجراءات التنفيذ، مثل الأخطاء في بيانات تنبيه نزع الملكية أو إنذار الحائز أو قائمة شروط البيع أو مرفقاتها أو إعلانها أو مواعيدها، أما بالنسبة للبطلان المتعلق بالعيوب الموضوعية، فقد يشمل ذلك قضايا تتعلق بعدم قابلية العقار للتنفيذ، مثل العقارات التي لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها، العقار الموقوف سواء كان وقفا عاما أو خاصا أو المملوك للدولة.¹¹³

ثانيا: طلب وقف بيع العقار

أجاز المشرع في حالات معينة ولأشخاص معينين حددهم في المواد من 743 إلى 746 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحق في المطالبة بوقف بيع العقار بالمزاد العلني.

أ- طلب قصر التنفيذ مؤقتا على بعض العقارات:

قد يتم التنفيذ عن طريق البيع بالمزاد على عدة عقارات في وقت واحد، في هذه الحالة أجاز المشرع في المادة 743 "يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/أو حق عيني

¹¹² أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ، (الاسكندرية: دار المطبوعة الجامعية)، ص.325.

¹¹³ يوسف افريل، المرجع السابق، ص.186.

عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين¹¹⁴

وهذا يعني لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال وقف إجراءات التنفيذ على العقار أو الحق العيني العقاري عن طريق البيع بالمزاد العلني إذا اثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني كاف للوفاء بديون جميع الدائنين، وفي حالة قبول طلب الوقف يجب على رئيس المحكمة الذي أصدر الأمر أن يحدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع، ولكن قد لا يكفي ثمن العقار أو العقارات التي تم تخصيصها وبيعها بالمزاد العلني لتسديد حقوق الدائن أو الدائنين، في هذه الحالة أجاز المشرع لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع باقي العقارات التي شملها الوقف لإستحقاق دينه أو ديونهم¹¹⁵.

ب- طلب التأجيل المؤقت لإجراءات البيع:

يتم من خلال دعوى إستعجالية يقدمها المنفذ ضده (سواء كان المدين أو الحائز أو الكفيل العيني)، في حال تم إثبات أن الإيرادات السنوية للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تكفي لسداد جميع الديون لمدة سنة كاملة في هذه الحالة يصدر الحكم الإستعجالي الذي يقرر تأجيل بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية، مع تحديد أجل لإستئناف إجراءات البيع في حال عدم الوفاء بالديون، على أن لا يتجاوز هذا الأجل سنة واحدة¹¹⁶.

وطلب تأجيل البيع هي حالة نص عليها المشرع في المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائن"¹¹⁷.

¹¹⁴ قانون 22-13، سابق الذكر.

¹¹⁵ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.178.

¹¹⁶ أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص.403.

¹¹⁷ القانون رقم 22-13، سابق الذكر.

مما يعني أنه أجاز فيها للمدين المحجوز عليه أو حائزه أو الكفيل العيني المطالبة عن طريق الإستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

وفي هذه الحالة أوجبت الفقرة الثانية من نفس المادة "يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة"¹¹⁸،

يتعين على رئيس المحكمة عند إصدار أمر بتأجيل بيع العقار أن يحدد في نفس الأمر الأجل الذي تستأنف بعده إجراءات البيع في حال عدم وفاء المدين بدينه، ويجب على القاضي أن يأخذ بعين الإعتبار عند تحديد هذا الأجل المهلة التي يحتاجها المدين المحجوز عليه من أجل توفير مبلغ الدين غير أن هذه المهلة، التي تعتبر بمثابة "مهلة للوفاء"، لا يجوز أن تتجاوز سنة واحدة كحد أقصى.

فهي تعتبر دعوى إستعجالية وهذا وفق الإجراءات المبنية في المواد 14-15 و 299 وما بعدها نفس القانون "في جميع أحوال الإستعجال أو إذا إقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة يتم عرض القضية بعريضة إفتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب وينادى عليها في أقرب جلسة يجب الفصل في الدعاوى الإستعجالية في أقرب الأجل"¹¹⁹ ، فيجب أن ترفع هذه الدعوى بعريضة مكتوبة، مسببة وموقعة ومرفقة من مستندات من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه وأن تقيد هذه العريضة بأمانة ضبط المحكمة حسب ترتيب ورودها وعلى المدعي أو من أنابه أن يقوم بدفع رسوم تسجيل الدعوى¹²⁰.

ج- طلب وقف البيع لرفع دعوى فسخ البيع ضد المدين:

إذا كان من بين الدائنين بائع لعقار، أو مقرض لثمنه، أو شريك مقاسم، أو طرف في عقد مقايضة، يتوجب على المحضر القضائي إنذاره بأن له الحق في رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة، وذلك بسبب عدم دفع الثمن أو الفارق في المقايضة ويجب على المعني بالأمر

¹¹⁸ القانون رقم 22-13، سابق الذكر.

¹¹⁹ قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

¹²⁰ أحمد ابو الوفا، المرجع السابق، ص.335.

مباشرة دعواه قبل إنقضاء أجل ثلاثة أيام من تاريخ جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقه في ذلك، وفي حال رفع الدعوى ضمن الأجل القانوني، يقوم المحضر القضائي بتدوين هذا الإجراء ضمن قائمة شروط البيع وتوقف إجراءات البيع إلى حين صدور حكم في موضوع الدعوى¹²¹. مما يعني أنه أوجب على المحضر القضائي في هذه الحالة التأشير بقيام هذا الأخير برفع الدعوى على قائمة شروط البيع وعليه التوقف في الإستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع¹²². غير أنه إذا كان الدائن البائع قد رفع دعوى الفسخ أو قدم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني بعد الأجل المحددة وهي 3 أيام سقط حقه¹²³.

¹²¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.179.

¹²² عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.180.

¹²³ قانون 22-13، سابق الذكر.

الفصل الثاني:
إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز

يعد البيع الجبري للعقار المحجوز من الوسائل القانونية التي يعتمد عليها في تحصيل الديون المستحقة للدائنين من المدينين، وبالتالي فهو يعد إجراء قصري يتم فيه بيع العقار المحجوز عبر مزاد علني من أجل سداد الديون المستحقة وفقا للأحكام القضائية¹²⁴.

ويتم هذا الإجراء بالدقة والتزام الأطراف بالإجراءات القانونية التي تهدف إلى ضمان تحقيق العدالة وحماية حقوق الأطراف المعنية، بما يضمن تطبيق القانون بفعالية دون المساس بمصالح المدين أو الدائن¹²⁵.

ويتطلب البيع الجبري للعقار المحجوز إحترام مجموعة من الضوابط والإجراءات القانونية التي تضمن سير العملية بسلاسة وشفافية، وتتكفل بحماية حقوق الأطراف كافة، حيث إن تطبيق هذه الإجراءات بشكل دقيق هو أساس نجاح عملية التنفيذ الجبري، وهو ما يساهم في تحقيق الهدف الأسمى للعدالة في تحصيل الحقوق المالية¹²⁶.

ويمر هذا الإجراء بعدة مراحل حاسمة تبدأ بالإجراءات التي تسبق جلسة بيع العقار، حيث يتم إتخاذ جميع التدابير التي تضمن إبلاغ جميع الأطراف المعنية، بالإضافة إلى إعداد العقار لعملية البيع، وضمان الشفافية في تحديد سعر البيع وموافقة الشروط القانونية المعتمدة، ثم تأتي مرحلة الإجراءات المتبعة في جلسة البيع نفسها، والتي تتضمن تنظيم المزايمة، والتأكد من أن جميع الأطراف المعنية قد حصلت على حقوقها القانونية أثناء سير العملية¹²⁷.

ويهدف هذا الفصل إلى إستعراض الإجراءات الدقيقة والمتراطة التي يمر بها البيع الجبري للعقار المحجوز من خلال تقسيمه إلى مبحثين: نتناول في المبحث الأول البيع الجبري على العقار المحجوز، والمبحث الثاني نتطرق إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني ومن خلاله سيتم تسليط الضوء على كافة التفاصيل القانونية اللازمة التي تضمن تنفيذ هذا الإجراء بشكل صحيح وآمن، مما يعكس ضرورة إتباع القوانين بدقة للحفاظ على حقوق جميع الأطراف.

¹²⁴ فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1971)، ص.132.

¹²⁵ راضيا بن زكري، المرجع السابق، ص.75.

¹²⁶ نفس المرجع، ص.38.

¹²⁷ أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص.368.

المبحث الأول: البيع الجبري على العقار المحجوز

يعد من أبرز الوسائل القانونية التي تستخدمها الجهات القضائية لإستيفاء الحقوق المالية للدائنين في حالة عدم قدرة المدين على تسديد الديون المستحقة، يتم ذلك من خلال إتخاذ إجراءات قانونية تتضمن الحجز على العقار المملوك للمدين، ثم بيعه في مزاد علني، يهدف هذا الإجراء إلى ضمان حقوق الدائنين، وتوفير فرصة قانونية لهم لإستعادة المبالغ المالية التي تمثل ديونهم، بعد أن يكون المدين قد فشل في سداد تلك الديون¹²⁸.

وتبدأ العملية بحجز السلطات المختصة على العقار، ويشمل ذلك توجيه إشعار رسمي للمدين حول الحجز المقرر على ممتلكاته في حالة عدم قيام المدين بتسوية المبلغ المستحق، يتم الإعلان عن بيع العقار في مزاد علني حيث يتم تحديد موعد لبيع العقار ثم إعلان كافة التفاصيل المتعلقة بالبيع وأي شروط محددة، بما يضمن توفير فرصة لجميع الأطراف المعنية للإطلاع على التفاصيل، فهذه الخطوة تتيح الفرصة لعدد من المشتريين المهتمين بالمزايدة على العقار المطروح وتعمل على تسريع العملية¹²⁹.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار

قبل الوصول إلى جلسة بيع العقار المحجوز في المزاد العلني، يوجب القانون المرور بمجموعة من الإجراءات التمهيديّة الضرورية التي تهدف إلى توفير الحد الأدنى من الضمانات للمدين، وإعلام الأطراف المعنية وضمن الشفافية في سير عملية التنفيذ وتشكل هذه المراحل مدخلا أساسيا لضمان صحة البيع وفعاليته القانونية، كما أن أي خلل في هذه الإجراءات قد يؤدي إلى بطلان عملية البيع برمتها¹³⁰.

وتتمثل هذه الإجراءات في تحديد زمان ومكان إجراء البيع، إلى جانب تنظيم عملية الإعلان عنه بطريقة تضمن إعلام جميع الأطراف المعنية بشكل رسمي، وهو ما يعكس حرص المشرع على تحقيق الشفافية وضمن حقوق مختلف الأطراف قبل مباشرة إجراءات البيع، وعليه سيتم في هذا المطلب بيان أهم هذه الإجراءات وتفصيلها وفقا لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹²⁸ أحمد خليل، التنفيذ الجبري، (منشورات الحلبي الحقوقية، 2002)، ص.356.

¹²⁹ نفس المكان.

¹³⁰ أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص.402.

الفرع الأول: تحديد زمان ومكان إجراء البيع العقاري

إن تحديد جلسة البيع يرد في قائمة شروط البيع ويتم إخطار أصحاب الشأن به، فإذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً فإنه يجوز للمحضر القضائي وكذلك لكل دائن أصلي أو دائن شريك أن يستصدر أمراً على عريضة إلى رئيس المحكمة التي يقع البيع بالمزاد في دائرة إختصاصها، حيث هذا الأخير قبل إصداره للأمر عليه أن يقوم بالتحقق أولاً من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت ثم يصدر بعد ذلك أمره، ويقوم المحضر القضائي بتوجيه إخطاره إلى جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد ويحدد لهم فيه التاريخ والساعة والمكان لإنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني¹³¹.

أولاً: تاريخ إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

الأصل أن يتم تحديد تاريخ البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من قبل رئيس المحكمة¹³²، حيث أنه يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للإعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقادها ويكون تحديد تاريخ جلسة البيع بتحديد اليوم والشهر والسنة والساعة التي تنعقد فيها ما لم تقدم أي اعتراضات، أما إذا قدمت اعتراضات يسقط التحديد السابق، ويتعين تحديد تاريخ وزمان جديد لإنعقاد جلسة البيع ويكون ذلك بموجب أمر على عريضة صادر عن رئيس المحكمة المختصة¹³³.

كما تجدر الإشارة إلى أنه بعد صدور أمر عن رئيس المحكمة بتحديد تاريخ جلسة البيع يتعين على المحضر القضائي القيام بإخطار قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الجلسة جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني¹³⁴.

¹³¹ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، (الجزائر: دار بلقيس)، ص.134.

¹³² قانون رقم 22-13، سابق الذكر.

¹³³ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقاً لقانون 09_08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية، المرجع السابق، ص.235.

¹³⁴ نفس المكان.

ثانياً: مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

كما يحدد مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز إذا لم يتم تحديده مسبقاً طبقاً للمادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتجرى جلسة البيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع طبقاً للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يمكن إجراء البيع في مكان آخر متى توفرت المصلحة لذلك بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، فيكون تحديد هذا المكان بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة¹³⁵.

الفرع الثاني: الإعلان على البيع

بعد أن يتم تبليغ ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه يجب أن يتم الإعلان عن البيع إلى الراغبين في الشراء لكي يزيد عند الإشتراك في المزايدة، وحدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وكيفيته وراعى في ذلك أن لا تطول الفترة بين تاريخ الإعلان وتاريخ البيع كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة لفترة لا تكفي لإحاطة أكبر عدد من الراغبين في الشراء¹³⁶، فأوجب المشرع على المحضر القضائي بعد قيامه بإيداع قائمة الشروط البيع بأن يقوم بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية التعليق بهذه القائمة على لوحة الإعلانات في المحكمة التي يقع البيع بدائرة إختصاصها خلال ثلاث أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة¹³⁷.

وقد نصت المادة 748 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة"¹³⁸، يعني أنه يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتبه أو في أمانة ضبط المحكمة.

حيث بمجرد قيامه بذلك أوجبت المادة 749 من نفس القانون على المحضر القضائي أن يقوم بتحرير مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وأن يكون هذا المحضر

¹³⁵ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص.135.

¹³⁶ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، المرجع نفسه، ص.137.

¹³⁷ قانون 22-13، سابق الذكر.

¹³⁸ المادة 748 الفقرة الثانية، سابق الذكر.

موقع منه ثم يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب البيع قبل جلسة البيع بثلاثين يوماً على الأكثر وبعشرين يوماً على الأقل¹³⁹.

أولاً: بيانات مستخرج الإعلان بالبيع

أوجبت المادة 749 أن يتضمن مستخرج الإعلان بالبيع بالمزاد العلني وبالإضافة إلى البيانات المعتادة على البيانات التالية:

1. إسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و /أو الحق العيني العقاري.
4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع¹⁴⁰.

ثانياً: الأماكن التي يتم فيها تعليق ونشر الإعلان بالبيع

حددت المادة 750 من نفس القانون الأماكن التي يتعين تعليق ونشر الإعلان بالبيع بالمزاد العلني فيها كما يلي:

1. باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني.
2. جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
3. لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
4. لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
5. الساحة و الأماكن العمومية¹⁴¹.
6. في أي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين¹⁴².

¹³⁹ قانون 22-13، سابق الذكر.

¹⁴⁰ قانون 22-13، سابق الذكر.

¹⁴¹ قانون 22-13، سابق الذكر.

¹⁴² قانون 22-13، سابق الذكر.

ومن أجل إثبات هذا التعليق وهذا النشر أوجب المشرع على المحضر القضائي أن يرفق بملف التنفيذ صورة من الجريدة اليومية الوطنية التي تم نشر الإعلان على صفحتها وعليه أيضا أن يضمن محضر الإعلان تأشيرة الموظف الذي علق الإعلان في إدارته ويكون ذلك عن طريق وضع هذه التأشيرة على هامش الإعلان المنشور¹⁴³.

المطلب الثاني: التنظيم القانوني للمزايدة

تعتبر عملية بيع العقار بالمزاد العلني أحد الإجراءات القانونية الأساسية التي تهدف إلى إستيفاء حقوق الدائنين في حال عدم تسديد المدين للديون المستحقة عليه، وتعد هذه العملية من أهم آليات التنفيذ الجبري التي تتخذها الجهات القضائية لضمان تسوية الديون المستحقة، حيث يتم عرض العقار المحجوز للبيع في مزاد علني يتسم بالشفافية والعدالة¹⁴⁴.

ومن أجل ضمان سير عملية المزايدة بشكل قانوني ومنظم يتم إتباع مجموعة الإجراءات التي تبدأ بتحديد شروط الإشتراك في المزايدة، حيث يشترط للمشاركين في المزاد توافر بعض الشروط القانونية والمالية التي تضمن جدية المشاركين وقدرتهم على تنفيذ عملية الشراء، حيث سنتعرف عليها في الفرع الأول.

وبعد تحديد شروط الإشتراك تأتي إجراءات المزايدة التي تنظم سير المزاد بدءا من فتحه وحتى إعلان الفائز، تتضمن هذه الإجراءات تفاصيل دقيقة حول كيفية تقديم العروض، وطريقة رفع الأسعار والمواعيد المحددة للمزايدة يهدف هذا التنظيم إلى خلق بيئة شفافة تضمن لجميع الأطراف المعنية المساواة في الفرص وتحقق أفضل قيمة للعقار المبيع، وهو ما سنتطرق له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط الإشتراك في المزايدة

يمكن لجميع الأشخاص المشاركة في المزايدة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني شريطة توافر الشروط اللازمة لذلك، ومن أبرز هذه الشروط أن يمتلك الشخص الأهلية القانونية للتعاقد، أي أن يكون مؤهلا لإبرام التصرفات القانونية، وهو ما يتطلب أن يكون الشخص قادرا على التمييز والإدراك ويمتلك حرية الإرادة، بالإضافة إلى ذلك يجب أن يكون الشخص المزايد غير ممنوع قانونا من شراء العقار المعروض في المزاد العلني¹⁴⁵.

¹⁴³ عمر بن سعيد، المرجع السابق، ص.136.

¹⁴⁴ نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص.154.

¹⁴⁵ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، (دون دار النشر، 2008)، ص.213.

أولاً: الأشخاص الممنوعين من المزايدة:

حيث حدد المشرع الجزائري مجموعة من الأشخاص منع عليهم ذلك بموجب نص المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه: "لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني كل من المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظوا البيع المعنيون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف، والوكلاء الذين باشروا الإجراءات بإسم المدين أو بواسطة غيرهم، وإلا كان البيع بامزاد العلني قابلاً للإبطال"¹.

أ- القضاة الذين نظروا في الدعوى:

وهو ما تضمنته المادة 402 من القانون المدني التي منعت القضاة والمدافعين القضائيين من شراء كل الحقوق المتنازع فيها أو بعضها بأنفسهم مباشرة أو بواسطة أسماء مستعارة².
لا فرق في المنع بين قضاة الحكم أو النيابة ولا الجهة القضائية المنتسبين إليها محكمة مجلس أو محكمة عليا، والشرط الوحيد لمنع هذه الفئة من المشاركة في المزايدة هو أن يكونوا قد نظروا في أي مرحلة من مراحل النزاع، وفي نظرنا يستوي النظر في النزاع سواء أثناء سير الخصومة القضائية وحتى أثناء سير الخصومة التنفيذ، أي القضاة الذين أشرفوا على عملية التنفيذ وأصدروا أوامر الحجز ومارسوا رقابتهم على هذه الإجراءات وفصلوا في منازعاته، والعلة من المنع واحدة وهي ضمان حياد القاضي ونزاهته بعدم تعلق مصالحه بهذا التنفيذ³.

ب- المحضرون القضائيون:

يمنع المحضر القضائي وفقاً للمادة المذكورة أعلاه من المشاركة في المزايدة من أجل شراء أموال المدين التي باشر إجراءات التنفيذ عليها بطلب من الدائن وذلك حفاظاً على نزاهة هذه العملية⁴، وهو ما عززته نص المادة 24 من قنون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بنصها على أنه: "يحضر على المحضر القضائي سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص بصفة مباشرة أو غير مباشرة... الإنتفاع شخصياً من أي عملية ساهم في

¹ ا قانون 22-13، سابق الذكر.

² عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص.321.

³ الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، مجلة الإجتهد القضائي للقرعة القضائية، ج1، الجزائر، 2004، ص 28.

⁴ فاطمة الزهراء بوجلال، المرجع السابق، ص.219.

تنفيذها"¹، وعليه فإن جميع العمليات التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الإستفادة منها أو إكتسابها عن طريق الشراء أو المقايضة أو الرهن أو الهبة أو الوصية وهذا للحفاظ على نزاهة عملية التنفيذ².

ج- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات:

لأمناء الضبط على مستوى المحكمة التي يجري فيها التنفيذ والبيع، العديد من الصلاحيات والتي نجد منها أن يتم إيداع المبالغ المالية لتخصيصها لسداد الديون أو إيداع محاضر المتعلقة بعملية التنفيذ، مما يجعلهم في موضع يمكنهم من جلب الشبهة في حال تقدمهم لشراء هذه الأموال المعروضة للبيع بالمزاد العلني³.

د- محاموا أطراف التنفيذ:

لا يمنع المحامون وغيرهم من أصحاب الوظائف والمهن من المشاركة في المزاد العلني بصفة عامة، إلا إذا كانوا قد شاركوا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في إجراءات التنفيذ، ويعود هذا المنع لتقادي شبهة التأثير على مجريات التنفيذ⁴.

هـ- الوكلاء الذين باسروا الإجراءات بإسم المدين أو بواسطة غيرهم:

إن الغرض من منع هؤلاء أيضا دفع الشبهة بل أن يكونوا سببا في التنفيذ على المدين⁵. في حين يجوز للحائز دخول المزايدة شريطة عدم عرضه ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه، أما بالنسبة للكفيل العيني فقد إختلف بالنسبة لجواز مشاركته في المزايدة من عدمه⁶.

كما أجاز المشرع للدائن المشاركة في المزاد العلني بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، "يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني"⁷.

¹ قانون رقم 03/06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادر بتاريخ 2006/03/08، المعدل والمتمم.

² الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص30.

³ موسى ياثار، البيع بالمزاد العلني، بتاريخ 13 يناير 2013، تاريخ الإطلاع 2025/03/26،

<https://www.mohamah.net/law>

⁴ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.212.

⁵ راضيا بن زكري، المرجع السابق، ص.71.

⁶ عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص.275.

⁷ قانون 13-22، سابق الذكر.

ثانياً: عوارض البيع بالمزاد العلني:

تتعدّد جلسة المزايمة في التاريخ والمكان المحدد لها والأصل أن تتم إجراءات البيع فيها، إلا أنه قد تطرأ أسباب أو ظروف تحول دون ذلك، الأمر الذي يستدعي تأجيل إجراءات البيع إلى جلسة لاحقة أو وقفها¹.

أ- تأجيل البيع:

إذا لم يتوفر النصاب الذي هو ثلاثة أشخاص مزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي²، ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً من يوم تاريخ التأجيل³.

في هذه الحالة يجب أن يعاد النشر والتعليق بإعلان البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749_750 والمادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، "يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل، وفي هذه الحالة يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749_750 أعلاه"⁴.

وفي التي أجل إليها البيع وبغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص الثمن الأساسي بنسبة العشر مع إعادة النشر⁵.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء الثامن، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ط3)، ص.310.

² قانون 22-13، سابق الذكر.

³ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص213.

⁴ قانون 22-13، سابق الذكر.

⁵ قانون 22-13، سابق الذكر.

- وفي الجلسات الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستثناء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له¹.
- وعليه فإن تأجيل جلسة البيع يكون في إحدى الحالات التالية:
- في حالة وجود سبب جدي بناء على طلب مقدم من أطراف الحجز، (كحالة قلة المزايدين وضعف العروض) .
 - إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أي 3 مزايدين على الأقل في الجلسة الأولى للبيع بالمزاد العلني، أو لم يقدم أي أحد عرض خلال (15) دقيقة.
 - إذا كان العرض مقدم أقل من الثمن الأساسي ولا يكفي لتسديد قيمة الدين والمصاريف².

ب- وقف البيع:

الوقف شبيه بالتأجيل لأن كلاهما يبني على أسباب جدية، كما أنه يصدر القاضي الأمر بتأجيل البيع أو وقفه دون أن يتصدى للموضوع ، إلا أنهما يختلفان من حيث كون الوقف لا يحدد فيه المدة ولا الجلسة الجديدة للبيع، على عكس التأجيل الذي لا بد أن يكون ضمن اجال محددة قانونا، بأن لا يقل أجل التأجيل عن 30 يوما ولا يزيد عن 45 يوما، كما تحدد فيه الجلسة الجديدة ضمن نفس الأمر القاضي بالتأجيل، وهو ما لم يتم في الوقف، وقد يكون الوقف جوازيا كما قد يكون إجباريا³.

1-حلات الوقف الجوازي

لم يورد القانون نصوصا خاصة بشأن الوقف الجوازي، أين يستند في تقريره إلى سلطة القاضي التقديرية، الذي له مراقبة مدى جدية الأسباب المستند إليها من قبل مقدم الطلب فله

¹ بوبشير محند امقران، النظام القضائي الجزائري، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجزائرية، ط4)، ص245.

² عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص.276.

³ فريدة زواوي محمدي، المدخل في العلوم القانونية(نظرية الحق)، (الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية)، ص.104.

الحكم به أو رفضه، وتم تقرير الوقف أثناء النظر في المنازعة الوقتية المرفوعة إليه، وأسباب تقديره¹.

لذا سنذكر البعض منها على سبيل المثال لا الحصر:

- 1.1 طلب قصر الحجز: يجوز للمدين أو من في حكمه إذا أثبت أن قيمة أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل الحجز كافية لسداد ديون جميع الدائنين أن يطلب وقف البيع مؤقتاً بموجب دعوى إستعجالية يرفعها أمام رئيس المحكمة الفاصل في منازعات التنفيذ الوقتية، كما وضعنا سابقاً².
- 1.2 وقف البيع بناء على عرض جدي من المدين كأن يتم الإيداع أو التخصيص.
- 1.3 تقديم الاعتراضات من طرف الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع، ولم يتم ذلك³.

2 حالات الوقف الوجوبي

هي حالات عديدة نذكر منها:

- 2.1 طلب الوقف لسبب إستجد بعد ميعاد الاعتراض كقيام المدين بالوفاء الدين قبل جلسة البيع، أو قيامه بإيداع ما يكفي لوفاء ديون الحاجزين ، ذلك أن للمدين في أي حال تكون عليها الإجراءات التمسك بإنقضاء دين الحاجز بالوفاء⁴.
- 2.2 رفع دعوى الأستحقاق الفرعية: فهي تكون مرفوعة من الغير من أجل الحكم له بإستحقاق العقار المحجوز وإبطال إجراءات الحجز كونه وقع على مال غير مملوك للمدين، غير أنه في حال حلول جلسة البيع دون الفصل في الدعوى، للمدعي طلب وقف إجراءات البيع إلى حين الفصل النهائي في الدعوى⁵.

¹ سمير عبد السيد تتاغو، عقد البيع، (مصر: مكتبة الوفاء القانونية، ط1، 2009)، ص.312.

² قانون 13-22، سابق الذكر.

³ فريدة زواوي محمدي، المرجع السابق، ص.105.

⁴ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، (الجزائر: دار هومة، 2002)، ص.198.

⁵ عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص.277.

2.3 الطعن بالتزوير في السند التنفيذي: ويتم طلب وقف البيع من كل ذي مصلحة إلى غاية الفصل في دعوى التزوير المطروحة على الجهة القضائية المختصة¹.

الفرع الثاني: إجراءات المزايمة

يتولى قاضي التنفيذ إجراء المزايمة أي البيع بالمزاد العلني مهما كانت قيمة العقار وتجري المزايمة في المكان والزمان المحددين لها وذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد، بعد إخبارهم تاريخ الجلسة بثمانية أيام على الأقل وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص ذلك وفقا لأحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك².

أولاً: إعتناء العطاء الأكبر

بعد إفتتاح المزاد تبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى وكل عرض يكون مستقلاً تماماً عن غيره من العطاءات الأخرى، ولا يعتبر أي عرض مبني على العرض السابق عليه وإنما يعد كل عرض في ذاته إيجاباً غير مقترن بأي شرط ومتى حكم ببطلان العرض الأخير وجب إعادة المزاد من جديد مع عدم الإعتناء بأي عرض سابق، يقرر الرئيس رسو المزاد على المزاييد الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ويلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس (1/5) الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة أمام ضبط المحكمة، ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية أيام³، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 757 قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (3) مرات متتالية تفصل بكل نداء دقيقة واحدة"⁴.

وفي حالة الحجز على عدة عقارات وترتب بيعها على التعاقب فإنه يراعى في ذلك التنفيذ عند المزايمة، فإن كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء بالدين الحاجزين والمصاريف

¹ بوشير محند امقران، المرجع السابق، ص.248.

² محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.224.

³ العربي بالحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحداث اجتهادات قضائية المشهورة للمحكمة العليا دراسة مقارنة، (الجزائر: دار هومة، 2016)، ص.234.

⁴ قانون 22-13، سابق الذكر.

القضائية إنتقل إلى بيع العقارات الأخرى حسب الترتيب، ويكف القاضي عن البيع عند الحصول على القيمة المطلوبة، فلذلك البيع يتم وفقا لأحكام المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالتتابع وحسب قيد الحجز المنصوص عليه بالمادة 724 منه وعليه وجب على الرئيس المشرف على البيع التوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ويأمر برفع الحجز عنه تلقائيا¹.

ثانيا : إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

إن بيع العقار يسند إلى قاض يعقد جلسة خاصة لذلك، تدار وفقا للإجراءات المتبعة في الجلسات العادية في المحاكم².

وتتعد جلسة المزايدة في المكان والزمان المحددين مسبقا، وتتعد علنيا برئاسة قاضي البيوع، الذي يكون عادة رئيس المحكمة، إلا إذا قرر الأخير إسناد المهمة إلى قاض آخر من خلال أمر صادر بذلك³.

بعد التأكد من حضور كل من الدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني (إن وجد)، أو تسجيل غيابهم بعد إخطارهم بجلسة البيع قبل 8 أيام على الأقل، ويعتبر هذا الإخطار بمثابة تبليغ، وكذلك بعد التحقق من توافر النصاب القانوني للمزايدين وفقا لما تنص عليه المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي يحدد بحد أدنى ثلاث مزايدين، يفتتح القاضي جلسة المزايدة⁴.

وفي هذه الجلسة يقوم القاضي بتوضيح شروط البيع، وتحديد العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، بالإضافة إلى تحديد الثمن الأساسي الذي ستبدأ المزايدة من خلاله، والمصاريف القضائية، كما يقوم القاضي بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة وفقا لأهمية العقار، حيث يختلف هذا المبلغ بناء على نوع العقار سواء كان عقارا فلاحيا، صناعيا، أو أرضا صالحة للبناء أو بناء مشيد، ويجب أن لا يقل مبلغ التدرج عن عشرة آلاف دج في كل عرض، كما نصت عليه المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵.

¹ زواوي محمدي فريدة، المرجع السابق، ص.126.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص.320.

³ مخلوف هشام، أثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد18، 2018، ص.35.

⁴ بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.278.

⁵ بوبشير محند امقران، المرجع السابق، ص.253.

وتبدأ المزيدة بمناداة القاضي، ويفتح المجال أمام المزايدون للتقدم بعروضهم، سواء بأنفسهم أو من خلال وكيل خاص يتقدم بالعرض نيابة عنهم¹.

أ- الجلسة الأولى:

في الجلسة الأولى عند إفتتاح جلسة المزيدة فإذا تقدم المزايدون وتم عرض أكبر عطاء فإن المزاد يرسو على من تقدم بأكبر عطاء، لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة للمزيدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها إلى تاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع².

إما: بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايدون وضعف العروض حسب ما ذكرته سابقا وما ذكرته المادة 753 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة في المادة 753 و 754 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهنا يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي وفي كل الأحوال يجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما من تاريخ التأجيل³، ويترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي سبق الإشارة إليها⁴.

ب- الجلسة الثانية:

نصت المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها ما قبل الأخيرة أنه بعد إفتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات وبنو الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية ثم يحدد مبلغ التدرج في المزيدة حسب أهمية العقار كما بيناه سابقا فإذا تبين أن العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، غير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر (1/10) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثين يوما على الأقل وخمسة

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.269.

² أحمد ابو الوفا، المرجع السابق، ص.412.

³ رضا حسيان، المرجع السابق، ص.69.

⁴ قانون 22-13، سابق الذكر.

وأربعين يوماً على الأكثر من تاريخ التأجيل والملاحظ هنا أن المشرع لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة¹، وبهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر الثمن الأساسي، ويتحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحقاً، غير أن هذا قد يؤدي للإضرار بمصالح الأطراف، سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحقاتهم وكذا بالنسبة للمدين المحجوز عليه لأنه يمكن التصور أنه و لعدة جلسات قد لا يتقدم أي مزاد لإبداء أي عرض، وهذا ما يجعل الثمن الأساسي ثابتاً في حين أن قيمة العقار تزداد بالوقت خاصة إذا تصورنا أن الملفات تبقى عالقة لمدة طويلة².

وبهذا كان الأجدر إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الفرض، حتى يتمكن الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي و تأجيل البيع لجلسة ثانية³.

ج-الجلسة الموالية:

بعد إنقاص العشر من الثمن الأساسي وتحديد جلسة أخرى للبيع وإعادة النشر والتعليق تنعقد جلسة البيع ويرسو المزاد على المتقدم بأعلى عرض ولو بثمن أقل من الثمن الأساسي، حتى ولم لم يكن هذا الثمن كافياً لسداد أصل الدين والمصاريف القضائية، أما إذا إختار الدائن الحاجز إستيفاء دينه عينا من العقار محل البيع ووفقاً لثمنه الأساسي كان له ذلك وبالتالي يرسو المزاد عليه⁴.

وهذا وفقاً لما نص عليه المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 754 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على "الجلسات الموالية يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري إن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين التدخل في الحجز لإستيفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له"⁵.

¹ عبد الباسط جميعي و أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، (مصر: منشأة المعارف، ط1، 1989)، ص.193.

² سليمان بارش، المرجع السابق، ص.342.

³ سليمان بارش، المرجع السابق، ص.343.

⁴ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.211.

⁵ قانون 22-13، سابق الذكر.

المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

يعد بيع العقار بالمزاد العلني إحدى الوسائل القانونية التي يتم من خلالها بيع العقارات المحجوزة في إطار إجراءات التنفيذ الجبري لتسوية الديون المستحقة على المدين، إن هذه الإجراءات تخضع لأحكام قانونية محددة تهدف إلى ضمان الشفافية والعدالة في إتمام عملية البيع، بما يضمن حصول الدائنين على حقوقهم بطرق قانونية سليمة¹.

فحكم رسو المزاد فيعد نقطة مفصلية في إجراءات البيع، حيث يتم التأكيد على أن هذا الحكم يشكل عقد بيع نهائي يلزم المشتري بدفع الثمن المحدد لكن في بعض الحالات، قد يتطلب الأمر إعادة بيع العقار بالمزاد العلني إذا لم تكتمل الإجراءات أو في حالة وجود ظروف تمنع إكمال البيع الأول².

ونتناول في هذا المبحث الإجراءات التفصيلية لبيع العقار بالمزاد العلني، حيث يتضمن المطلب الأول حكم رسو المزاد، أما المبحث الثاني فيشمل توزيع حصيلة البيع.

المطلب الأول: حكم رسو المزاد

إن إيقاع البيع بالمزاد العلني على العقار يتم عند اعتماد العرض والعتاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية وفي نفس الجلسة وفور اعتماد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) ملزماً بدفع المبلغ الذي رسا به المزاد في المدة التي حددها القانون، وعليه سنتعرض في هذا المطلب إلى مضمون حكم رسو المزاد³.

الفرع الأول: مضمون حكم رسو المزاد

يصدر حكم رسو المزاد في الشكل المعتمد للأحكام القضائية، وقد أوجبت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يتضمن حكم رسو المزاد فضلاً عن البيانات المألوفة للأحكام جملة من البيانات هي:

¹ بوبشير محمد امقران، المرجع السابق، ص.255.

² احمد هندي، التنفيذ الجبري، قانون المرافعات المدنية و التجارية، (مصر: دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2021/2022)، ص.462.

³ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.270.

1. السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها لا سميا، تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
2. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع.
3. تحديد الثمن الأساسي للعقار و /أو الحق العيني العقاري المباع.
4. إجراءات البيع بالمزاد العلني.
5. هوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
6. الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
7. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد¹.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد

يعتبر حكم رسو المزاد بمثابة بيع يتم أمام المحكمة وتحت إشرافها، وفقا للإجراءات القانونية المقررة، وقد حدد القانون الآثار التي تترتب على هذا الحكم²، والتي نعرضها فيما يلي:

أولا: يلتزم الراسي عليه المزاد بتسديد الثمن

على الراسي عليه المزاد طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة الثالثة التي تنص على " يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة...".

أما بنسبة للمبلغ المتبقي فيدفع، خلال مدة قدرها 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا لم يتم بذلك يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته، وفي هذه الحالة يلتزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل 8 أيام بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد دون أن يستفيد من أي زيادة في حالة بيعه بثمن أعلى، وبنوه بهذا الإلتزام في منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني³.

¹ قانون 22-13، سابق الذكر.

² الغوثي بن ملحمة، المرجع السابق، ص.38.

³ سليمان بوقندورة ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، (الجزائر: دار هومة، 2015)، ص.152.

كما يمكن إعفاء الراسي عليه المزاد من دفع الثمن بقرار من الرئيس متى كان دائنًا وكان مبلغ دينه ومرتبته تبرران ذلك¹.

ثانيا : إنتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد

حكم رسو المزاد يعتبر سند ملكية يجب أن يتم تسجيله وفقا لإجراءات الشهر العقاري، حيث يتعين على المحضر القضائي القيام بتسجيل حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية لإشهاره في غضون شهرين من تاريخ صدوره²، وذلك وفقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره"³.

وطبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"⁴، أي تعد البطاقة العقارية، الناتجة عن عملية المسح، وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية في مواجهة الغير.

يتم إنتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري بعد إتمام إجراءات الشهر، وبالتالي ينقل حكم رسو المزاد إلى الراسي عليه المزاد جميع حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت تتعلق بالعقار أو الحق العيني العقاري المباع في المزاد العلني، بالإضافة إلى الإتفاقات المرتبطة به، ويتم تسجيل حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها⁵.

ثالثا: الإلتزام بتسليم العقار:

أوجب المشرع بموجب نص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على "إلزام المحجوز عليه أوالحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد"⁶.

¹ سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص.152.

² قانون 22-13، قانون سابق الذكر.

³ قانون 22-13، سابق الذكر.

⁴ أمر 75 - 74، مؤرخ في الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد92، الصادر بتاريخ1984/06/22، المعدل والمتمم.

⁵ سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص.152.

⁶ قانون 22-13، سابق الذكر.

أي كل من المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس يلتزم بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري للراسي عليه المزاد، ويتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يستلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد التسليمه، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع كما يتعين تسليم العقار للراسي عليه المزاد مع ملحقاته المحجوزة معه كثماره مثلاً¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المشتري لا يمكنه التمسك بضمان العيوب الخفية لكون البيع تم علنياً وتحت إشراف قاضي الأمر الذي يمكنه من إكتشاف أي عيب في العين المبيعة²، وهو ما ذهبت إليه المادة 385 من قانون المدني التي نصت على أن: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"³.

رابعاً: تطهير العقار

يعد التطهير وسيلة قانونية لرفع الرهن العقاري من على العقار محل التنفيذ، ويحرر العقار من الرهن⁴، وهو ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 764، "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و / أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"⁵.

خامساً: تنفيذ حكم رسو المزاد

وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه: "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبراً على الأشخاص المذكورين في المادة 763 الفقرة السابعة أعلاه"⁶.

أي أنه ينفذ حكم رسو المزاد جبراً على الأشخاص المذكورين في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني حسب الأحوال.

¹ عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص. 278.

² نفس المكان.

³ المادة 385، أمر رقم 75-58، قانون سابق الذكر.

⁴ عثمانى عبد الرحمان، مجلة البحوث القانونية والسياسية، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المجلد 3، العدد 3، 2021، ص. 162.

⁵ الفقرة الثانية، قانون 22-13، سابق الذكر.

⁶ المادة 764، نفس المرجع.

المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع

توزيع حصيلة البيع يعد مرحلة حاسمة في إجراءات التنفيذ، حيث يتم من خلالها تحصيل الحقوق المالية للدائنين الذين شاركوا في عملية التنفيذ، هذه المرحلة تبدأ بعد عملية الحجز، وهي تضمن أن الدائنين يحصلون على مستحقاتهم من المبالغ المتحصلة من بيع العقار المملوك للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني¹.

إذا تم إستيفاء حقوق جميع الدائنين من حصيلة البيع، وأي مبلغ متبق بعد ذلك يعود إلى صاحب العقار الذي كان موضوعا للتنفيذ، بذلك يتم ضمان حق الدائنين في الحصول على مستحقاتهم بطريقة عادلة، ويظل أي فائض من المبالغ المتحصلة حقا لصاحب العقار². وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا ضمن الفرع الأول القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ وضمن الفرع الثاني القائمة النهائية لتوزيع حصيلة التنفيذ.

الفرع الأول: القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ

القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ هي وثيقة أو سجل يتم إعدادها أثناء مرحلة توزيع حصيلة بيع العقار الذي تم حجزه في إجراءات التنفيذ، تهدف هذه القائمة إلى تحديد كيفية توزيع المبالغ المالية المتحصلة من بيع العقار على الدائنين الذين لهم حقوق في عملية التنفيذ، وذلك بشكل مؤقت حتى يتم التأكد من حقوق جميع الأطراف المعنية³.
أولاً: إعداد قائمة توزيع حصيلة التنفيذ المؤقتة:

نعرض في هذا العنصر إجراءات إعداد القائمة المؤقتة ، ثم نوضح ترتيب حقوق الدائنين.

أ- إجراءات إعداد القائمة المؤقتة:

إن تعدد الدائنين وعدم كفاية أموال حصيلة التنفيذ ووجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يترتب عليه إيداع هذه الأموال في خزانة المحكمة التي جرى في دائرة إختصاصها أول حجز أو أول بيع، بعدها يقوم رئيس أمانة ضبط المحكمة بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المحصلة من التنفيذ⁴، وهذا ما

¹ عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص.346.

² عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص.346.

³ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.169.

⁴ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.168.

نصت عليه المادة 792 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية" وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ"¹، ونظرا لكون الفقرة الثانية من هذه المادة لم تحدد أجلا لرئيس أمناء ضبط المحكمة من أجل إخطار رئيس المحكمة المودعة لديها المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ، فإن ذلك الإخطار يكون فور تلقي أمانة ضبط المحكمة المبالغ المالية ممن كانت لديه².

وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من سندات دين إلى أمانة الضبط وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق وإلا يسقط حقهم في الإنضمام إلى القائمة³. كما يتعين على القاضي المكلف بإجراء التسوية الودية أن يحرر مشروع التوزيع المقترح ويضمنه البيانات التالية:

1. الدباجة المطلوبة في تحرير الأحكام ومنه إسم المحكمة المختصة، وإسم القاضي وإمين الضبط.

2. تحديد المبلغ الإجمالي لحصيلة التنفيذ.

3. تحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة ضمن آجال.

4. إقتراح طريقة للتوزيع، يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون الموضوعي أي الديون التي لها الأولوية ويوزع المتبقي منها على الدائنين العاديين، قسمة غرماء، مع العلم أن هذا المقترح يمثل الموضوع الجوهرى لمشروع التوزيع، حيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتبها ومقدارها⁴.

ب-ترتيب حقوق الدائنين:

وهو عمل جوهرى يتعين على القاضي القيام به، إذ يحدد رتبة كل دائن والمبلغ الذي سيؤول إليه من حصيلة التنفيذ⁵.

¹ قانون 13-22، سابق الذكر.

² شوقي بناسي، المرجع السابق، ص.400.

³ قانون 13-22، قانون سابق الذكر.

⁴ فاطمة الزهراء بوجلال، المرجع السابق، ص.268-269.

⁵ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص.331.

بالرجوع إلى المادة 990 من القانون المدني الجزائري وما بعدها، نجد أنها حددت مراتب الأولوية وذلك إستناداً إلى وجود حقوق إمتياز أو رهون، وعليه ترتب مجموع هذه الديون وفق المبادئ التالية:

1. يتم في البداية خصم المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الإمتياز إلى حين بيعها.
 2. ثم يليها الإمتياز المتعلق بحقوق الخزينة العامة المتمثلة في الضرائب والرسوم.
 3. ثم تليها مبالغ حفظ المنقول التي يقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها.
 4. ثم الديون والأموال المحددة بالمواد 993 و994 ، والمادة 995 من القانون المدني، وقال أنها تكون ممتازة على جميع أموال المدين من منقول وعقار¹.
- وبعد خصم الديون الممتازة كلها على الترتيب المذكور أعلاه، يقوم بترتيب الحقوق المضمونة برهن، والقاعدة في هذا المجال أن الأسبق في التسجيل سابق في التقدم في التوزيع، إلا إذا حصل التسجيل نتيجة غش².

ثانياً: إنعقاد جلسة التسوية الودية

تتم جلسة التسوية الودية بين الدائنين بعد إستدعائهم من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهيمه التعجيل والغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة المؤقتة أمام رئيس المحكمة الذي أعدها، تفادياً للمشاكل العديدة التي قد تعرض عند التوزيع وفي الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم يثبت صفته³.

وفي هذه المرحلة نكون أمام الفروض التالية:

أ- إذا حضر الأطراف وإتفقوا على التسوية الودية:

إذا حضر ذوو الشأن إلى جلسة التسوية الودية أثبت أمين الضبط حضورهم في محضر الجلسة، ويقتصر الحضور على ذوي الشأن فقط فلا يسمح للجمهور بحضور الإجتماع، وإذا

¹ عبد الباسط جميعي و أمال الفزائري، المرجع السابق، ص.269.

² نفس المكان.

³ قانون 22-13، سابق الذكر.

حصل إتفاق بينهم على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية، يقوم رئيس المحكمة بإثبات إتفاقهم في محضر يوقعه مع أمين الضبط وكذا الحاضرين، وفي هذه الحالة يصدر رئيس المحكمة المختص أمرا ولأثيا إلى رئيس أمناء ضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة النهائية¹.

ب- إذا تخلفوا جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية:

هنا يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية، وأساس ذلك أن غيابهم يعتبر قرينة على قبولهم ضمنا على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها، وهو ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

وفي هذه الحالة يصدر رئيس المحكمة المختص أمرا ولأثيا إلى رئيس أمناء ضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة النهائية، وهو ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي فصلت في هذا الأمر بأنه أمر ولأثي³.

ج- إذا تخلف أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية:

هنا يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشار عليها الرئيس، لأن المشرع إفترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة للنصيب⁴، وهو ما نصت عليه المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة"⁵.

ثالثا: الإعتراض على القائمة المؤقتة:

إذا لم يحدث إتفاق بين الدائنين الحاجزين والمتدخلين في الحجز أثناء جلسة التسوية الودية حول طريقة توزيع حصيلة التنفيذ، وبالتالي لم تتم التسوية الودية بسبب إعتراض أحد الدائنين الحاضرين على قائمة التوزيع المؤقتة سواء كان ذلك الإعتراض لسبب يتعلق بوجود

¹ قانون 22-13، سابق الذكر.

² قانون 22-13، سابق الذكر.

³ قانون 22-13، سابق الذكر.

⁴ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص.347.

⁵ قانون 22-13، سابق الذكر.

حقه أو مقداره أو مرتبته، فإن رئيس المحكمة المختص في هذه الحالة يأمر بتثبيت هذا الإعتراض في محضر ويفصل فيه خلال ثمانية (08) أيام بموجب أمر.

وهو ما نصت عليه المادة 798 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "إذا لم تتم التسوية الودية بسبب إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، يأمر الرئيس بتثبيت الإعتراض في محضر، ويفصل فيه بأمر خلال (08) أيام"¹.

كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد خول للدائنين الحاضرين في جلسة التسوية الودية حق إستئناف الأمر الصادر في الإعتراض أمام رئيس المجلس القضائي الذي تقع في دائرة إختصاصه المحكمة الصادر عنها الأمر خلال عشرة (10) أيام من صدوره مع إشتراط أن تكون قيمة المبلغ المتنازع عليه تزيد عن مائتي ألف دينار جزائري².

وفصل في الإستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في أقرب الآجال، وهو لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام على غرار إستئناف الأوامر على العرائض، وليس له أثر موقف، أي لا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين³.

الفرع الثاني: القائمة النهائية لتوزيع حصيلة التنفيذ

القائمة النهائية هي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم إعتراضات، أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية في هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون⁴.

أولا: إعداد القائمة النهائية لتوزيع حصيلة التنفيذ

الحالة الأولى: إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي في هذه الحالة يعزم بإعداد القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية⁵.

¹ قانون 22-13، سابق الذكر.

² قانون 22-13، سابق الذكر.

³ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص.348.

⁴ حمه مرامرية، **الحجز التنفيذي**، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قانون خاص، 2009، ص.221.

⁵ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص.348.

الحالة الثانية : إذا تمت مناقضات وتم الفصل فيها بالقبول أو بالرفض، وبعد الإستئناف قد تتأكد أو تلغى، وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة الإستئنافية، ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية باعتبار أن التقسيم أصبح نهائياً وحائزاً حجياً الأمر المقضي به¹.

ثانياً: تنفيذ القائمة النهائية لتوزيع حصيلة التنفيذ

تتخذ القائمة النهائية بتنفيذ أمر الصرف والشطب القيود التي تقع على العقار أو الحق العيني العقاري².

أ_ تسليم أوامر الصرف:

تسليم أوامر للدائنين المدرجة حقوقهم في قائمة التوزيع وفقاً للأنصبة المحددة لكل منهم، من طرف خزنة المحكمة³.

المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مواد المتعلقة بتوزيع حصيلة التنفيذ لم يشر إلى إجراءات واضحة بالصرف الأموال بعد توزيع حصيلة التنفيذ، وذلك بمنح رئيس المحكمة المختصة التي جرى فيها البيع المزاد العلني للعقار المحجوز حق إصدار أوامر صرف وتسليمها إلى كل دائن حسب نصيبه في القائمة النهائية، بالإضافة أن المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على "الإستئناف ليس له أثر موقوف ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين"⁴، أي لم تمنعه من تسليم أوامر التوزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين حتى في حالة إستئناف الأمر الصادر عن الإعتراض.

على عكس المشرع المصري الذي نجده وضع إجراءات واضحة لصرف أموال بعد توزيع حصيلة التنفيذ، حيث فصل في هذه الحالة بأن منح القاضي صلاحية تسليم الدائنين المدرجة حقوقهم في القائمة النهائية أوامر الصرف، وبإستلام الدائنين لها تكون حصيلة التنفيذ قد نزلت

¹ حمه مرامية، المرجع السابق، ص.223.

² محمد حسنين، المرجع السابق، ص.262.

³ مرامية حمه، المرجع السابق، ص.224.

⁴ المادة 798، قانون 22-13، سابق الذكر.

ملكيتها من المدين أو مالکها السابق ونقلت إليهم فعليا، فيستطيع الدائنون صرف المبالغ المذكورة في هذه الأوامر بمجرد تقديمها إلى أمانة المحكمة المودعة بها حصيلة التنفيذ، وإذا تبقى جزء من حصيلة التنفيذ بعد التوزيع على الدائنين فإن مالکها يستردها دون حاجة الإصدار أمر صرف من القاضي¹، وهذا مانص عليه المشرع المصري في قانون المرافعات المصري "وفي كلتا الحالتين يأمر القاضي بتسليم أوامر الصرف على الخزنة ويشطب القيود سواء تعلق بديون أدرجت في القائمة أو بديون لم يدركها التوزيع"².

ب- الأمر بشطب القيد الحجز على العقار:

بما أن البيع القضائي يترتب عليه تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المثقل بها، يصدر القاضي بعد إعداد القائمة النهائية أمر يقضي بمحو القيود المسجلة على العقار محل التنفيذ لكن نلاحظ أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتحديد المتعلقة بتوزيع حصيلة التنفيذ، لم يتناول صراحة هذه الحالة.

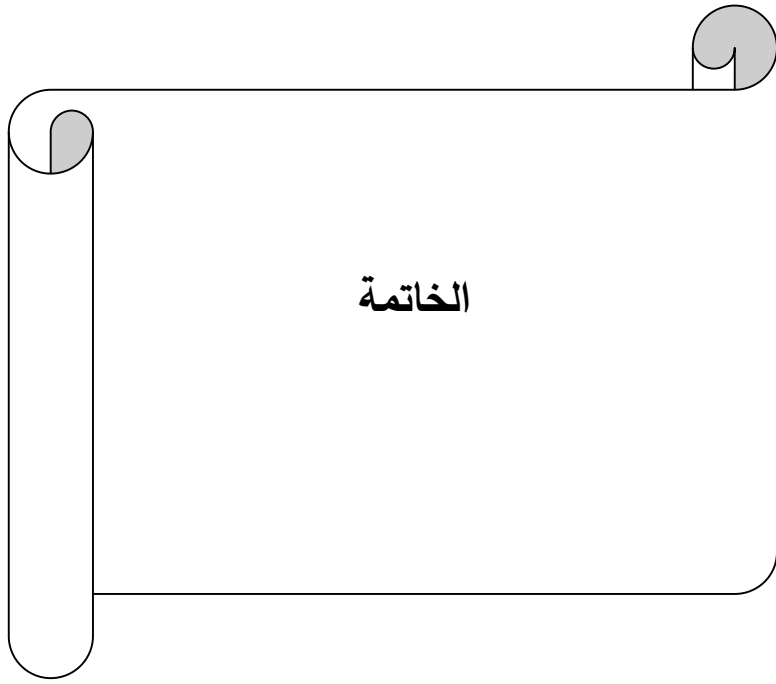
وهذا يختلف عما نص عليه المشرع المصري بوضوح، في القانون الحجز الإداري رقم 308 على أنه "يترتب على شهر محضر البيع تطهير العقار المبيع من حقوق الإمتياز والإختصاص والرهن الرسمية والحيازية التي أعلن أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع"³، مما يعني أنه بمجرد تسجيل (شهر) محضر البيع في الشهر العقاري بعد رسو المزاد وسداد الثمن والمصروفات، يتم تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية مثل الرهن والإمتيازات التي تم الإعلان عنها في محضر الحجز هذا يعني أن المشتري الجديد يحصل على العقار خاليا من هذه القيود، وتنتقل حقوق الدائنين إلى ثمن البيع المودع في خزينة المحكمة⁴.

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص. 262.

² إقانون رقم 13، سنة 1968، المتضمن قانون المرافعات المدنية و التجارية، الجريدة الرسمية المصرية، العدد 19، صادر بتاريخ 9/ يناير / 1968.

³ القانون رقم 308، سنة 1955، المتعلق بالحجز الإداري، الجريدة الرسمية المصرية، العدد 74، 4 مكرر، صادر بتاريخ 22 / يونيو 1955.

⁴ عبد الباسط جميعي و أمال الفزائري، المرجع السابق، ص 279.



وفي ختام هذه الدراسة فقد حاولنا قدر المستطاع وعلى إمتداد فصول هذه المذكرة أن نعالج موضوعا حيويا يعد من أبرز وأدق موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو الحجز التنفيذي على العقار، حيث يعتبر هذا الموضوع أكثر تعقيدا مقارنة ببقية طرق التنفيذ الأخرى نظرا للأهمية البالغة التي يحظى بها العقار، فقد أولاه المشرع حماية قانونية خاصة بالإضافة إلى إشكالات بسبب تعدد الأطراف المعنية، وتداخل المصالح بين الدائنين والمدينين والغير، فضلا عن ما يتطلبه من إجراءات معقدة.

حيث تتمثل هذه الإجراءات في مجموعة من الخطوات القانونية التي تهدف إلى ضمان تنفيذ الحكم القضائي على العقار، بدءا من إصدار السند التنفيذي، مروراً بتبليغ الإنذار العقاري، ثم إعداد محضر الحجز وتسجيله، وصولاً إلى عملية البيع الجبري وفقا للضمانات التي يكفلها القانون لحماية حقوق أطراف التنفيذ.

فلقد حاولنا من خلال هذه الدراسة أن نعطي هذا الموضوع الإجمالي مكانته التي يستحقها، وذلك عبر تتبعه في مختلف مراحله، من لحظة وضع العقار تحت يد القضاء إلى غاية البيع القضائي وتوزيع الثمن.

➤ وختاماً أذكر أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

1. نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة المصطلحات حيث وقع في خلط عند إستعماله لها، فنجد على سبيل المثال في المادة 7/763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار..."، فهنا نجده يقصد بالمحجوز عليه المدين الذي يعتبر الشخص المسؤول مسؤولية مباشرة على الدين لكن أصل الكلمة المحجوز عليه في الحقيقة قد يكون المدين في حد ذاته، كما قد يكون حائز العقار المرهون أو الكفيل العيني، أو الحارس.
2. من وجه التقصير الذي يشوب الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقار هو غياب الترتيب المنطقي في تسلسل المواد القانونية فعلى سبيل المثال، نجد أن المشرع في تنظيمه لأحكام رسو المزاد قد بدأ مباشرة في المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ببيان الآثار المترتبة على الحكم، ثم تطرق في المادة 763 إلى شكل حكم رسو المزاد ليعود مرة أخرى في المادة 764 إلى ذكر آثار هذا الحكم مما يحدث نوعاً من الإضطراب في البناء التشريعي ويفتقر إلى التسلسل المنهجي السليم.

3. في القانون المدني وتحديدا في المواد 911 و923 يتم منح الحائز أو الكفيل العيني أربعة خيارات: قضاء الدين، تطهير العقار، التخلية، أو مواجهة إجراءات الحجز لكن، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تم تعديل هذه الخيارات في المادة 726، حيث تم حذف خيار التطهير، مع الإبقاء على باقي الخيارات هذا يؤدي إلى تعارض بين الأحكام الموضوعية (القانون المدني) والإجرائية (قانون الإجراءات المدنية والإدارية) السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو: هل حذف خيار التطهير في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعني تعديلا من المشرع؟ أم أن قاعدة الخاص يقيد العام تطبق، وبالتالي، يعتبر الخيار الأخير هو المتبع، أي إلغاء خيار التطهير؟

4. حرص المشرع الجزائري على ضبط الآجال المتعلقة بإجراءات الحجز التنفيذي على العقار، وهو توجه محمود يهدف إلى تعزيز فعالية التنفيذ والحد من المماطلة غير أن هذا التنظيم الزمني شابه في بعض الحالات نوع من التداخل بين الآجال، كما يتجلى ذلك في نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تلزم المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية خلال شهرين من تاريخ صدوره، وفي المقابل نصت المادة 620 من نفس القانون على منح الراسي عليه المزاد الحق في المطالبة بإعادة البيع خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ صدور الحكم، وهذا يطرح إشكالا عمليا واضحا كيف يمكن للراسي عليه المزاد أن يطالب بإعادة البيع، في حين أن المحضر القضائي قد قام بتقييد الحكم في اليوم الثاني من صدوره؟، ففي هذه الحالة، يصبح الحكم مقيدا في المحافظة العقارية، وقد ينتج آثارا قانونية لا يمكن التراجع عنها بسهولة.

5. بالإضافة أن المشرع أولى أهمية بالغة لحماية مصلحة المدين، حيث أقر أن بيع العقار المحجوز يجب أن يمر عبر مراحل متعددة، مما يمنح المدين فرصة في أي مرحلة منها لتسديد ما عليه من دين، وفي حال قيامه بذلك يعد الحجز كأن لم يكن.

رغم كل هذه السلبيات الموجودة في إجراءات الحجز التنفيذي على العقار إلا ان هذا لا ينفي وجود العديد من الإيجابيات التي وضعها المشرع الجزائري وعمل بها من خلال القواعد المنظمة له حيث تتمثل في:

1. عمل المشرع الجزائري على تجميع الأحكام الخاصة بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية ضمن الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في خطوة تهدف إلى تسهيل الرجوع إلى النصوص المنظمة لهذا المجال وتوحيد الإطار القانوني، وقد خصص الفصل الخامس من هذا الكتاب للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة، بينما تم التطرق إلى الحجز على العقارات غير المشهورة ضمن الفصل السادس، مما يعني أن المشرع فرق في التنظيم الإجرائي بين نوعي العقارات بحسب وضعيتها في السجل العقاري، أي بين العقارات المشهورة وغير المشهورة.
2. تحديد العقارات القابلة للحجز، وهي الأملاك الثابتة كالأراضي والمباني، والمنقولات المرتبطة بها المخصصة لخدمتها، والحقوق المرتبطة بها، لأن وضعها يعادل وضع العقار في المعاملات الناقلة للملكية، سواء كانت مملوكة بشكل مستقل أو مشترك.
3. توجه المشرع الجزائري إلى إضافة الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة، وهو توجه سليم الذي أجاز على هذا النوع من العقارات بشرط أن تكون قائمة على مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ ومنح هذه العقود العرفية أثرا رسميا من خلال إمكانية شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وإعتبره سندا ناقلا للملكية مثل ما هو معمول به بالنسبة للعقارات المشهورة.
4. منع الدائن العادي من مباشرة الحجز على العقار أو أي حق عيني عقاري، إلا إذا أثبت أن أموال المدين المنقولة غير موجودة أو غير كافية لتسديد الدين.

➤ المقترحات:

ومن أجل معالجة هذه الإختلالات من جهة، ونجاح فعالية المنظومة القانونية من جهة والتنفيذية من جهة أخرى، نقترح ما يلي:

• في خاتمة بحثنا يمكننا تقديم التوصية التالية:

1. الحجز العقاري في القانون الجزائري بعناية خاصة لتحليل المصطلحات القانونية المستخدمة في النصوص التشريعية، نظرا لما تشهده من غموض وتداخل في بعض الأحيان، وإجراء دراسة مقارنة مع تشريعات أخرى لتفسير بعض المصطلحات بما يسهم في توحيد المفاهيم وتقادي اللبس الأمر الذي يعزز من فعالية التطبيق القضائي.

2. دراسة تسلسل النصوص القانونية المتعلقة بالحجز التنفيذي، لكشف أوجه الإضطراب في ترتيبها وإقتراح تنظيم منهجي أكثر إنسجاما يعزز من وضوح وفهم الأحكام.
3. التعمق في دراسة العلاقة بين النصوص الموضوعية والإجرائية لرصد مواطن التعارض وتقييم مدى تأثيرها على وضوح القواعد القانونية وتناسقها.
4. الإهتمام بدراسة تناسق الآجال القانونية في إجراءات التنفيذ العقاري، لما لذلك من أثر مباشر على فعالية التطبيق وضمان الحقوق.
5. دراسة التوازن الذي يسعى المشرع لتحقيقه بين حقوق الدائن وضمانات المدين ضمن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار.

A decorative scroll graphic with a central text box. The scroll is oriented horizontally and has a light gray background. The text is centered within the scroll.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

➤ المعاجم:

1. مأمون الحموري وآخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، بيروت، دارالمشرق، ط1، 2000.

2. المنجد الأبجدي، بيروت، دار المشرق، ط6، 1988.

3. منجد الأعلام، بيروت، دار المشرق، ط17، 1960.

➤ القوانين العادية:

1. قانون رقم 03/06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادر بتاريخ 2006/03/08، المعدل والمتمم.

2. القانون رقم 13-22، المؤرخ في 12 يوليو 2022، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يعدل و يتم قانون 08-09، الجريدة الرسمية، العدد48، الصادر سنة 2022.

➤ الأوامر:

1. أمر رقم 58-75، الصادر بتاريخ 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادر بتاريخ 1975 /09/30، معدل ومتمم.

2. أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 11/12 / 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر بتاريخ 1984/06/22، معدل ومتمم.

➤ القوانين الأجنبية:

1. القانون رقم 308، سنة 1955، المتعلق بالحجز الاداري، الجريدة الرسمية المصرية، العدد74 مكرر، صادر بتاريخ 22/ يونيو/ 1955.

2. قانون رقم13، سنة 1968، المتضمن قانون المرافعات المدنية و التجارية، الجريدة الرسمية المصرية، العدد19، صادر بتاريخ 9/ يناير/ 1968.

ثانيا: المراجع:

➤ الكتب:

➤ أولا الكتب العامة:

1. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق، بيروت، الدار الجامعية، ط3، 1993.
2. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مصر، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، 2009.
3. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري، الجزائر، دار هومة، 2009.
4. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الخامس، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3.
5. العربي بالحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحداث اجتهادات قضائية المشهورة للمحكمة العليا دراسة مقارنة، الجزائر، دار هومة، 2016.
6. فريدة زاوي محمدي، المدخل في العلوم القانونية (نظرية الحق)، الجزائر، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية.
7. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، د.د، 2008.
8. يوسف افريل، الرهن الرسمي العقاري بضمانة بنكية للدائن المرتهن، المغرب، الدار الجامعية للطباعة و النشر، 2000، ص.235.

➤ الكتب الخاصة

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ، الاسكندرية، دار المطبوعة الجامعية.
2. أحمد السيد صاوي، أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، القاهرة، دار النهضة العربية، 2005.
3. أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، الجزائر، منشورات عشاش، 2003.

4. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2002.
5. أحمد هندي، التنفيذ الجبري، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2022/2021.
6. بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، عنابة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004.
7. بوبشير أمحمد امقران، النظام القضائي الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، ط4.
8. خليفة الخروبي، القانون العدلي الخاص طرق التنفيذ، تونس، د.د، 2008.
9. سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، الجزائر، دار الهدى، 2011.
10. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، الجزائر، دار الهدى.
11. سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، الجزائر، دار هومة، 2015.
12. عبد الباسط جميعي وأمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مصر، منشأة المعارف، ط1، 1989، ص.193.
13. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، منشورات بغدادي، ط2، 2009.
14. عبد القادر العربي شحط، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجزائر، منشورات الألفية الثالثة، 2010.
15. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجزائر، دار بلقيس، 2019.
16. عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة للنشر، 2007.
17. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة، 2002.
18. عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقا لقانون 09_08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزائر، دار هومة، 2013.

19. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1971.
20. محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مكتب الفلاح، ط1، 1984.
21. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، بن عكنون، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، 2006، ص.09.
22. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر، دار الهدى، 2015.

➤ الكتب باللغة الفرنسية:

1. jean Vincent et jacques Prévault: voies d'exécution et procédures de distribution, 99eme édition, Dalloz, 1997.

➤ المجالات:

1. اصالة كيوان، ايمن ابو العيال، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني، مجلة البحث، المجلد38، العدد21، 2006.
2. راضيا بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني الإطار الإجرائي و الموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، المجلد10، العدد01، قالمة، 2022.
3. العارية بولرباح، الحجز على العقارات الغير مشهورة و توسيع دائرة الضمان العام في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 06، العدد02، 2021.
4. عبد الرحمان عثمانى، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد3، العدد16، 2021.
5. الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة القضائية، ج1، الجزائر، 2004.
6. هشام مخلوف، اثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الدفاتر السياسية و القانون، العدد18، 2018.

7. يزيد عربي باي، العقود التوثيقية السندات التنفيذية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 10، باتنة، 2008.

➤ الأطروحات والرسائل:

أ- أطروحات

1. حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، 2009.
2. فتحي مجدي، طرق التنفيذ، اطروحة دكتوراه منشورة جامعة الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011.
3. فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018 /2017.

ب- رسائل:

1. حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية الأصلية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2013.

➤ أعمال الملتقيات والمؤتمرات (مداخلات)

1. مزعاش اسمهان، منازعات التنفيذ الجبري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتطبيقاته العملية، مداخلة مقدمة خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية والقضائية، بتاريخ 28 فيفري 2023.

➤ المواقع الإلكترونية

1. عادل شمران، حميد الشمري، المسؤولية العينية للحائز في الرهن التأميني، بتاريخ

22 جوان 2016، تاريخ الاطلاع

[.https://almerja.com/reading.php?idm=48631](https://almerja.com/reading.php?idm=48631)، 2025/04/10

2. موسى ياثار، البيع بالمزاد العلني، بتاريخ 13 يناير 2013، تاريخ الإطلاع

[/https://www.mohamah.net/law](https://www.mohamah.net/law).، 2025/03/26



فهرس المحتويات

مقدمة.....	أ-ب-ج-د
الفصل الأول: الإطار القانوني للحجز التنفيذي للعقار في القانون الجزائري	06
المبحث الأول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار:.....	07
المطلب الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار:.....	07
الفرع الأول: تعريف الحجز التنفيذي على العقار.....	07
الفرع الثاني: أشخاص الحجز التنفيذي على العقار	10
المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز التنفيذي	12
الفرع الأول: أن يحمل صفة السند التنفيذي.....	13
الفرع الثاني: أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية	15
المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار	16
المطلب الأول: حجز عقار المدين	16
الفرع الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة	17
الفرع الثاني: الحجز على العقارات الغير مشهورة	19
المطلب الثاني: حجز عقار غير المدين.....	22
الفرع الأول: حجز عقار الحائز.....	23
الفرع الثاني: الكفيل العيني.....	25
المطلب الثاني: إعداد عقار محل البيع	26
الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع	26

32	الفرع الثاني:الإعلان عن قائمة شروط البيع
33	الفرع الثالث: عوارض الحجز العقاري
39	الفصل الثاني: إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز
40	المبحث الأول: البيع الجبري على العقار المحجوز
40	المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار
41	الفرع الأول: تحديد زمان ومكان إجراء البيع العقاري
42	الفرع الثاني: الإعلان على البيع
44	المطلب الثاني: التنظيم القانوني للمزايدة
44	الفرع الأول: شروط الإشتراك في المزايدة
50	الفرع الثاني: إجراءات المزايدة
54	المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني
54	المطلب الأول: حكم رسو المزاد
54	الفرع الأول: مضمون حكم رسو المزاد
55	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد
58	المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع
58	الفرع الأول: القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ
62	الفرع الثاني: القائمة النهائية لتوزيع حصيلة التنفيذ
67	الخاتمة
72	قائمة المصادر و المراجع

فهرس المحتويات

78.....	فهرس المحتويات
.....	ملخص الدراسة
.....	قائمة الملاحق



ملخص الدراسة

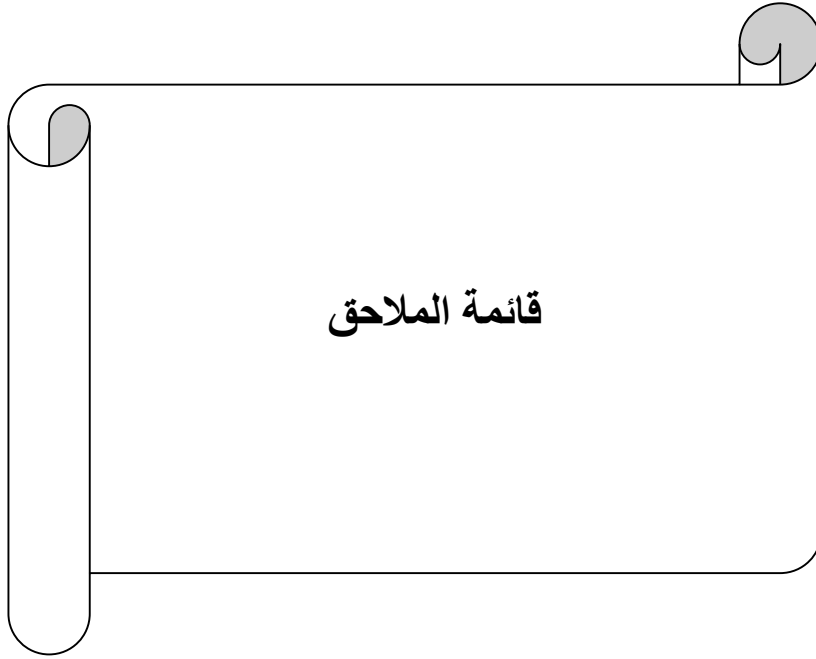
يعد الحجز التنفيذي على العقار وسيلة قانونية يلجأ إليها الدائن لإستيفاء حقه عند إمتناع المدين عن الوفاء طوعاً، ويشترط فيه وجود سند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية، حيث تختلف إجراءات الحجز بحسب طبيعة العقار سواء كان مشهراً أو غير مشهر وقد يمتد أثره ليشمل عقارات الغير كالحائز أو الكفيل العيني.

ولضمان فعالية التنفيذ يشرع في إعداد العقار للبيع من خلال تحديد ثمنه والإعلان عنه، وتستكمل هذه الإجراءات بخطوات دقيقة تنظم بيع العقار المحجوز، وذلك من تحديد تاريخ ومكان البيع من قبل الجهات المختصة، والإعلان عنه لضمان مشاركة المهتمين ثم تجرى المزيدة في جلسة علنية وفق شروط قانونية تضمن الشفافية والمساواة لتتوج في النهاية بحكم قضائي يثبت إنتقال الملكية إلى من رسا عليه المزاد وتوزيع حصيلة البيع على الدائنين وفقاً لأولوياتهم القانونية، بما يضمن حماية الحقوق وتحقيق العدالة.

Abstract:

Executive seizure of real estate is a legal means that the creditor resorts to to fulfill his right when the debtor voluntarily refuses to pay. It requires the presence of an executive document written in the executive form, as seizure procedures vary according to the nature of the property, whether it is public or not, and its effect may extend to include the properties of others, such as the holder or the guarantor in kind.

To ensure the effectiveness of implementation, preparation of the property for sale begins by determining its price and announcing it. These procedures are completed with precise steps that regulate the sale of the seized property, by determining the date and place of sale by the competent authorities. It is announced to ensure the participation of those interested, then the bidding takes place in a public session in accordance with legal conditions that guarantee transparency and equality, to ultimately culminate in a judicial ruling proving the transfer of ownership to the recipient of the auction and distributing the proceeds of the sale to the creditors according to their legal priorities, ensuring the protection of rights and the achievement of justice.



قائمة الملاحق

جدول قائمة الملاحق

رقم الملحق	عنوان الملحق
الملحق 01	نموذج محضر التبليغ
الملحق 02	نموذج محضر التكليف بالوفاء
الملحق 03	نموذج أمر الحجز التنفيذي على العقار
الملحق 4	نموذج حكم رسو المزاد بالبيع العلني

الملحق 1: نموذج محضر التبليغ

لإعلان السند التنفيذي

المادة : 406 إلى 416 قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ..... محضر قضائي .

اختصاص محكمة.../ مجلس قضاء

العنوان.....

رقم الهاتف (06.....)

بتاريخ..... من شهر..... سنة.....(.. / .. / ..) على الساعة.....

نحن الأستاذ..... محضر قضائي اختصاص محكمة - مجلس قضاء.....

الكائن..... والموقع أدناه

لفائدة السيد(ة):....._العنوان:.....

بعد الإطلاع على المواد: 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بناء على الصادر عنالقسم/الغرفة بتاريخ: تحت رقم

الملف رقم الفهرس:, الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة عن رئيس أمانة

الضبط بتاريخ:.....

بلغنا وتركنا نسخة من المذكور أعلاه مرفقة بالصيغة التنفيذية.

*ملاحظة: بلغ هذا ... المذكور أعلاه للإطلاع عليه ، ولإعلان السند التنفيذي.

إلى.....

مخاطبين:

.....

ولكي لا يجهل ذلك ما تقدم وإثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما نكرا علاه وسلمنا نسخة من هذا

المحضر مرفوقا بنسخة من المذكور أعلاه للمخاطب الكل طبقا للقانون.

توقيع المستلم

المحضر القضائي

الملحق 2: نموذج محضر التكليف بالوفاء

المادة 612/613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ..... محضر قضائي.

اختصاص محكمة ... مجلس قضاء

العنوان

رقم الهاتف.....

بتاريخ:..... من شهر سنة(.././....)على الساعة

نحن الأستاذ محضر قضائي اختصاص محكمة _مجلس قضاء

.... الكائن..... والموقع أدناه.

لفائدة السيد (ة) _ العنوان:.....

بعد الإطلاع على المواد : 611 - 612 - 613 - 406 - إلى 416 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الإطلاع على المواد 02 و 12 من القانون: 06/03 المؤرخ في 20/02/2006

بناء على الصادر عن القسم/الغرفة..... بتاريخ تحت رقم

الملف رقم الفهرس: الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة من رئيس امانة

الضبط بتاريخ:

كلفنا

بدفع المبالغ الآتية الذكر (المبلغ المستحق للطالب هو: دج (المبلغ بالأحرف)

.....-

ثانيا : مصاريف التنفيذ: دج التي تمثل ما يلي:

*مبلغ قدره 1.320,00 دج محضر تبليغ السند التنفيذ * مبلغ قدره 1620,00 دج محضر

تكليف بالوفاء، مبلغ قدره 1.320,00 دج محضر تبليغ تكليف بالوفاء مبلغ قدره:

1.620,00 دج محضر امتناع * مبلغ قدره: دج حقوق تناسبية _____

المبلغ الإجمالي الواجب دفعه هو: دج (المبلغ بالحروف)
ونبهنأ بأن له مهلة 15 يوما للوفاء تسري من تاريخ تبليغ هذا المحضر والا نفذ عليه جبرا
بكافة الطرق القانونية.

ولكي لا يجهل ذلك ما تقدم. وإثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلام وسلمنا نسخة من
هذا المحضر مرفوقا بنسخة من المذكور أعلاه للمخاطب الكل طبقا للقانون
توقيع المستلم المحضر القضائي

الملحق 3: نموذج أمر بحجز تنفيذي على العقار

طبقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء:

محكمة:

رئاسة المحكمة:

رقم:

نحن رئيس محكمة

- بعد الاطلاع على الطلب المقدم من طرف..... الساكن بواسطة وكيله
المحامي الأستاذ الكائن مكتبه الرامي الأمر بالحجز على العقار
التابع للمنفذ الساكن..... بقصد الحصول على مبلغ الدين المقدر
..... دج (المبلغ بالأحرف).

- بعد الإطلاع على أمر تصفية للمصاريف القضائية الصادر عن رئيس القسم العقاري
بمحكمة بركة بتاريخ: تحت فهرس: و الممهور بالصيغة
التنفيذية.

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ (لإعلان السند التنفيذي) المؤرخ في المحرر
من قبل المحضر القضائي الأستاذ(ة)

_ بعد الاطلاع على محضر تكليف بالوفاء المؤرخ في المحرر من قبل
المحضر القضائي الأستاذ(ة)

_ بعد الاطلاع على محضر تبليغ تكليف بالوفاء عن طريق التعليق المؤرخ في
..... المحرر من قبل المحضر القضائي الأستاذ(ة)

- بعد الاطلاع على محضر امتناع عن التنفيذ المؤرخ في المحرر من قبل
المحضر القضائي الأستاذ(ة)

- بعد الاطلاع على محضر عدم وجود ما للمدين لدى الغير المؤرخ في
المحرر من قبل المحضر القضائي الأستاذ(ة)

- بعد الاطلاع على محضر عدم وجود عربة المؤرخ في المحرر من قبل المحضر القضائي الأستاذ(ة)
- بعد الاطلاع على محضر عدم وجود منقول بحضور القوة العمومية المؤرخ في..... المحرر من قبل المحضر القضائي الأستاذ(ة):
.....
- بعد الاطلاع على الاستمارة المسلمة من قبل المحافظة العقارية ببريكة بتاريخ والتي يتبين أن المنفذ ضده يملك حقوق ومنابات العقارية.
- بعد الاطلاع على المواد 721-722-723-724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- حيث أنه تبين من الوثائق المذكورة أعلاه وأن طلب الحجز على العقار التابع للمنفذ ضده جاء مؤسس ومبرر قانوناً، مما يتعين الاستجابة للطلب والأمر بالحجز عليه عملاً بأحكام المواد 721 722 723 724 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية و المادة 882 وما يليها من القانون المدني

لهذه الأسباب:

نأمر بالحجز على العقار المتمثل في: منابات وحقوق عقارية المشاعة والمحددة ب..... يحددها من، لإستفءاء مبلغ الدين المقدر ب..... دج (المبلغ بالأحرف) لفائدة والأمر بتسجيل هذا الحجز بسجلات المحافظة العقارية بدائرة الى غاية صدور أمر أو حكم قضائي يقضي بخلاف ذلك عملاً بأحكام المواد 721 /722 /723 /724 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية، مع الرجوع إلينا في حالة وجود اشكال.

حرر ببريكة:

.....

رئيس المحكمة

الملحق:4 نموذج حكم رسو المزاد بالبيع العلني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

بمجلس قضاء باتنة

محكمة بركة

القسم: المنوع العقارية

الرقم:.....

بتاريخ: من شهر من سنة

عقدت جلسة البيع بالمزاد العلني بمقر محكمة على الساعة:

برئاسة: القاضي المكلف بالبيوع العقارية.

بحضور الأستاذ: محضر فضائي لدى محكمة

- بين: ضد:.....

بموجب الحكم القائي الصادر عن قسم لمحكمة المؤرخ في:

فهرس:..... رقم الجدول: الممهور بالصيغة التنفيذية القاضي ببيع المسكن

محل التركة الكائن بحي أن يكون السعر الافتتاحي بمبلغ: (المبلغ

بالاحرف) وأن تقسم عائدات البيع بين الورثة على ضوء الفريضة الشرعية لجميع الورثة.

بعد الإطلاع على محضر إيداع قائمة شروط البيع الذي تضمن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني بتاريخ على الساعة بقاعة الجلسات المحكمة لغرض بيع العقار السكني محل النزاع بين

بعد الاطلاع على أمر تأجيل جلسة بيع عقاري مؤرخ في لعقار إلى جلسة لعدم تقدم أي مزاد على أن يكون المزاد حرا.

وعليه فإن المحكمة

بعد الإطلاع على المواد 757.763.765.754.753.751.750.749.478.487.08 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد الإطلاع على الحكم القضائي الصادر عن قسم لمحكمة المؤرخ في: فهرس رقم الجدول: المهور بصيغة التنفيذية القاضي ببيع المسكن محل التركة الكائن بحي على أن يكون السع الإفتتاحي بمبلغ (المبلغ بالحروف) وان تقسم عائدات البيع بين الورثة على ضوء الفريضة الشرعية لجميع الورثة.

- بعد الاطلاع على محضر إيداع قائمة شروط البيع الذي تضمن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني بتاريخ على ساعة بقاعة الجلسات المحكمة لغرض بيع العقار السكني محل النزاع بين ورثة

- بعد الاطلاع على إعلان قائمة شروط البيع بالمزاد العلني المنشور في جريدة

في الشكل: حيث أن إجراءات التبليغ والنشر استوفت الشروط القانونية في أجالها القانوني

مما يتعين معه قبول إجراءات البيع بالمزاد العلني شكلا

في الموضوع: حيث انه من الثابت قانونا فإن جلسة البيع بالمزاد العلني تتم في جلسة

البيوع المحددة بموجب امر تعيين وبعد إيداع قائمة شروط البيع بالتاريخ المذكور أعلاه،

وبحضور أمين الضبط والمحضر الفضائي وبحضور المزايدين

حيث أن جلسة البيوع تتم عن طريق الشروع في تلقي العروض والمزايدات على أن لا يقل

كل عرض عن (المبلغ بالأحرف) عن السعر الافتتاحي طبقا للمادة 754 من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يرسو المزاد على من تقدم بأعلى سعر وكان آخر

مزايد وذلك بعد النداء عليه (03) ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

وحيث أنه وطبقا للفقرة الأخيرة من المادة 754 المذكورة فإنه في الجلسات الموالية يباع

العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا

إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استثناء الدين عينا بالعقار او

الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

حيث أن الراسي عليه المزاد تنتقل إليه كل الحقوق ويعتبر رسو المزاد سند للملكية طبقا

للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو غير قابل لأي طعن طبقا للمادة

765 من ذات القانون

حيث أنه ثبت للمحكمة بعد الاطلاع على وثائق ملف الحال بما فيها قائمة شروط البيع والتأكد من الاجراءات الخاصة بالتبليغ والنشر وحضور بعض أطراف الدعوى الأصلية. حيث تقدم أمام المحكمة عدد من المزادين في عملية بيع العقار موضوع الحكم القضائي الصادر عن قسم لمحكمة المؤرخ في: فهرس رقم الجدول: الممهور بالصيغة التنفيذية .

تحديد العقار موضوع البيع بالمزاد العلني:
العقار موضوع البيع بالمزاد العلني عبارة عن عقار سكني كائن بشارع مساحته القاعدية: متكون من (.....)، بسعر افتتاحي قدره دج (المبلغ بالأحرف).

حيث أنه وبعد تأجيل البيع عدة مرات قررت المحكمة تأجيل البيع لجلسة: مع جعل المزاد حرا لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي طبقا للمادة 754 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

حيث أنه خلال سير جلسة البيع خلال مدة 15 دقيقة المحددة قانونا تقدم أمامنا عدد من المزايدين وقد رسي المزاد على المسمى:
الثن الراسي عليه المزاد:

حيث أن الثمن الراسي عليه المزاد للعقار موضوع المزاد حدد بمبلغ (المبلغ بالأحرف) إضافة الى مصاريف إجراءات التنفيذ وأتعاب القائم بالتنفيذ وهو أعلى عرض

نظرا للعروض التي قدمت قبله وتطبيقا للمادة 754 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية التي تجيز بيع العقار ولو بأقل من الثمن الأساسي

حيث أن الرامي عليه المزاد ملزم بإيداع خمس ثمن المزاد الرسمي به المزاد والمصاريف

والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة وبدفع المبلغ الباقي في أجل 08 أيام بأمانة ضبط

المحكمة طبقا للفقرة 03 من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

حيث أن حكم رسو المزاد ينفذ قصرا على الأشخاص ويترتب على قيده بالمحافظة العقارية

تطهير العقار من جميع التأمينات العينية إن وجدت طبقا للمادة 764 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، وهو غير قابل في طعن طبقا للمادة 765 من ذات القانون.

حيث أن المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال ملزم بتسليم

العقار أو الحق العقاري لمن رضا عليه المزاد طبقا للمادة 763 فقرة 07 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن المصاريف القضائية على عاتق الراسي عليه المزاد.

لهذه الأسباب

نأمر برسو المزاد العلني للعقار المعد للسكن عقار سكني كائن مساحته

القاعديةمتكون من، بثمن (المبلغ بالأحرف).

إلزام الراسي عليه بأن يدفع خمس المبلغ المذكور إضافة إلى مصاريف القائم بالتنفيذ والرسوم

المستحقة لدى حساب الخزينة العامة لولاية باتنة حال انعقاد الجلسة على أن يودع الباقي

خلال ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة.

إلزام الحائز أو الشاغل للعقار محل البيع وجميع الورثة بتسليم العقار المذكور لمن رسا عليه

المزاد

لذا صدر الأمر فى اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه وأمضينا على أصله الرئيس وأمين

الضبط.

أمين الضبط

الرئيس



تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أدناه، السيد(ة): أحمد مسباح

الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية/ رخصة سياقة رقم: 1400202300319000000

الصادرة بتاريخ: 25.06.2024 عن دائرة / بلدية: بسكرة

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية، قسم: الحقوق.

2024-2025 والمكلف بانجاز أعمال بحث : مذكرة ماستر، خلال الموسم الجامعي:

تحت عنوان: الحجز التوزيعي على العقار في القانون الجزائري

إشراف الاستاذ(ة): تسليمي ر.و.هيسلي

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير النزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث وفق ما ينص عليه القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27/12/2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها.

التاريخ: 23.5.2024

إمضاء المعني بالأمر

##