وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان:

دور المحضر القضائي في القضايا العقارية

من تقديم الطالبتين:

- يشير كنزة
- خلف الله نجاة

تحت إشراف الأستاذ:

بوضياف مصطفى

لجنة المناقشة :

الإسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
د : فروخ سميرة	جامعة المدية	أستاذة محاضرة	رئيسا
د :بوضياف صطفى	جامعة المدية	أستاذ محاضر	مشرفا
د : شبايكي نزهة	جامعة المدية	أستاذة محاضرة	مناقشا

السنة الدراسية:2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

شكـر و عرفـان

بسم الله استعين والحمد لله سبحانه القوي المتين

القادر المعين على الخطى والتقى والهداية لنا أجمعين

نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من تلقينا منهم علما

نافعا وعملا صالحا لمواصلة مشوارنا الدراسي كما

لا يفوتنا أن نشكر

الأستـــاذ المشرف: بوضيـاف مصطـفى

على ثقته وكل ما بذله من جهد في إشرافه علينا

وتوجيهنا لإتمام هذا العمل

إهـــــــــداء

ما سلكنا البدايات إلا بتيسيره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضله فالحمدلله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية .

بكل حب اهدي ثمرة نجاحي و تخرجي إلى:

إلى من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم و المعرفة داعمي الأول في مسيرتي وسندي و قوتي و ملاذي بعد اللهو فخري و اعتزازي

والدي العزيز

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى الإنسانة العظيمة التي لطالما تمنت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا

أمي العزيزة

إلى ركيزتي في الشدائد و الأزمات : أختي حنان

الحمد لله على ما وهبني أينما كنت فمن قال أنا لها نالها فانا لها وان أبت رغما عنها أتيت بها فالحمدلله شكرا و حبا و امتنانا على البدء و الختام وأخر دعواهم أن ....

(الحمد لله رب العالمين)

الطالبة ـ كـنزة ـ

إهداء

قال تعالى

(قل اهلو فيسرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيبب النهار إلا بطاعتك

ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ...ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك

ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك .

اهدي هذا النجاح لنفسي أولا ثم كل من سعى معي لاتمامه دمتم لي كتفا لا يحيد وسندا لا يميل

الى من دعمني بلا حدود من علمني ان الدنيا كفاح سلاحها العلم والمعرفة أبي رعاه الله.

والى من جعل الجنة تحت أقدامهاإلى من كان دعائها لي سر نجاحي وروحها دوما بقربي غاليتي

أمي جعل الله لكيي منزلا فالجنة .

إلى من اشد إليهم عضدي فكانو خير معين أخواي والى من جادو بوقتهم وأكرموني بفضلهم إقرار

مني حيث كانوخير عون وسند أخواتي وأمي الثانية.

إلى فلذات أكبادي وفرحتي وبهاء يومي أغلاهم محمد ياسر وملاك و محمد أنيس.

وأخيراإلى من وارث الثرى ودعواتها في ذهنيي ساكنة إلى غالية جدتي رحمك الله.

الطالبة–نجاة-

قائمة المختصرات

الكلمة	اختصارها
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق إ م إ
دون طبعة	د ط
صفحة	ص
قانون مدني	ق م
مرسوم تنفيذي	م ت
دينار جزائري	د ج
جريدة الرسمية الجزائرية	ج ر ج

مقدمة

مقدمة

تشكل الهيئات المكونة للسلطة القضائية مفهوما واسعا للعدالة، ولا يمكن تصور العملية القضائية دون تكامل التركيبة منذ بداية النزاع القضائي إلى غاية تنفيذ الحكم الصادر، لذلك أنشأ المشرع مجموعة من المهن القضائية والقانونية التي تساعد العدالة في أداء واجباتها وتسميتهم المساعدين القضائيين.

تسود كل المجتمعات قاعدة مفادها أن الشخص لا يستطيع إقامة العدالة بمفرده أو اقتضاء حقه بنفسه، إنما يتوجب عليه اللجوء إلى السلطة العامة للتنفيذ وهي السلطة الخارجية عن أطراف التنفيذ.

إن نظام المحضرين القضائيين ليس وليد التنظيم القضائي الحديث ،بل تعود جذوره إلى الحقبة الاستعمارية حيث تبناه المشرع الجزائري غداة الاستقلال بصدور الأمر 157/62 [1]المؤرخ في 1962/12/12 ، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء تلك التي كانت مخالفة للسيادة ، غير أن العمل بهذا النظام لم يدم كثيرا إذ تخلى عنه المشرع بصدور ق ا م ا رقم 154/66 [2]المؤرخ في 06يونيو 1966 ومنح القيام بمهمة التنفيذ لكتاب الضبط لغاية صدور القانون رقم 03/91 [3]المؤرخ في 1991/01/08 الذي أوكلت بموجبه مهمة تبليغ وتنفيذ الأحكام و القرارات القضائية و السندات التنفيذية الأخرى إلى مكاتب عمومية لدى المحاكم تسير من طرف ضباط عموميون يدعون بالمحضرين القضائيين و لقد حدد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب بدائرة الاختصاص الإقليمي للمحكمة التابع لها وتحت رقابة وكيل الجمهورية المختص .

إلى غاية صدور القانون رقم 03/06 [4] المؤرخ في 2006/02/20 و المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/23 المؤرخ في 5 أوت 2023 ، وإلى غاية يومنا هذا حيث تم توسيع الاختصاص الإقليمي للمحضر القضائي إلى دائرة اختصاص المجلس القضائي التابع له.

ونظرا للحماية التي يتمتع بها العقار سواء القانونية أو الإدارية و حتى القضائية وأيضا لقيمته المادية و المعنوية ، فقد أحاط المشرع الجزائري عملية بيعه عن طريق القضاء سواء المتعلقة ببيع

---

[1] ـ الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 ، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما تعارض مع السيادة الوطنية ، ج ر ، عدد02 ، سنة 1963.

[2]ـ قانون رقم 154/66المعدل و المتمم مؤرخ في 08 يونيو 1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية /العدد 47، المؤرخة في 9 جوان 1966 .

[3]ـ القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/ 1991/01 ، المتضمن مهنة المحضر القضائي ،الجريدة الرسمية /العدد02 ،سنة 1991.

[4] ـ قانون رقم 03/06 مؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ،ج ر ج / العدد14 ، الصادرة في 2006/03/08 ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 13/23 المؤرخ في 2023/08/05 ،ج ر ج / العدد 52 المؤرخة في 2023/08/09.

العقارات المحجوزة أو الخاصة بمجموعة من الإجراءات تتميز بالدقة و التعقيد ، يكون المحضر القضائي طرفا لا غنى عنه فيه ،وبالنظر للصلاحيات المخولة له سواء في مرحلة توقيع الحجز الذي يمر بعدة خطوات أو في مرحلة بيعه بالمزاد العلني .

يكتسي موضوع دور المحضر القضائي في القضايا العقارية أهمية موضوعية نظرية وأخرى **عملية ميدانية** ، فأهمية هذا الموضوع من الناحية الموضوعية تكمن في إرساء و تجسيد أحكام و قرارات العدالة على ارض الواقع و إرشاد الأطراف المعنية في المنازعات العقارية ، وأيضا نظرا لان العقارات لها أهمية اقتصادية و اجتماعية باعتبارها ثروة يسعى الفرد لامتلاكها ، فان المحضر القضائي يلعب دورا مهما في تنظيم هذه العملية وضمان تنفيذها طبقا للقانون مع مراعاة انتشار الكثير من المنازعات حول العقارات .

أما الأهمية العملية الميدانية تكمن في الدور الفعال الذي يقوم به المحضر القضائي إذ انه لا يمكن تخيل وجود ممارسة قضائية بدونه فهو من يقوم بالإجراءات المفروضة قانونا لرفع الدعاوى باعتبار أن عمل المحضر القضائي ميداني بحت إذا تعلق الأمر بالحجز على العقار وبيعه قضائيا .

في بعض الأحيان يواجه صعوبات قانونية و عملية وغالبا ما يجد نفسه أمام فراغ قانوني.

من بين الدوافع التي دفعتنا التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع منها ما هو شخصي ومنها ماهو موضوعي :

أما الدوافع الشخصية تتمثل في انه نظرا لميولاتنا الشخصية لمهنة المحضر القضائي الذي جذب اهتمامنا أثناء دراستنا لمقياس المشروع المهني والشخصي وكذا موضوع القضايا العقارية المرتبط بتخصصنا لذا حاولنا الربط بين هذين الموضوعين البالغين الأهمية في الساحة القانونية و الخوض في ثناياهم .

وأما الموضوعية فتتمثل في أهمية الأعمال التي يقوم بها المحضر القضائي من حيث مساهمته في استقرار البلاد من حفظ الحقوق و إرجاعها لأصحابها.

كغيره من المواضيع فقد سبق لهذا الموضوع أن تم دراسته من قبل العديد من الباحثين و لو بطريقة غير مباشرة و على سبيل المثال وليس الحصر:

- بوصري بالقاسم محمد ،تحت عنوان طرق التنفيذ من الناحية المدنية "أطروحة دكتوراه " الحقوق.

ـ حمه مرامريه ، الحجز التنفيذي ، رسالة مقدمة نيل شهادة دكتوراه الدولة ، شعبة القانون الخاص كلية الحقوق قسم القانون الخاص ، جامعة باجي مختار ، عنابة ،السنة الجامعية :2009/2008 .

نستهدف من خلال اختيار و دراسة هذا الموضوع جملة من الأهداف نوجزها في ما يلي :

ـ الوقوف على دور القائم بالتبليغ و التنفيذ.

ـ تسليط الضوء على الإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي في عملية التنفيذ و الحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني .

ـ تبيان دور المحضر القضائي في القضايا العقارية .

وفي سبيل تحقيق الأهداف السابقة اعترضتنا بعض الصعوبات قلة المراجع و اختلاف بين المؤلفين في تصنيف بعض المعلومات وأيضا صعوبة الحصول على المعلومات لإثراء مذكرتنا لاسيما تحليل النصوص القانونية من مصادر موثوقة في الميدان العملي .

من خلال ما سبق ذكره وللوقوف على دور المحضر القضائي في القضايا العقارية نطرح الإشكالية الآتية:

- **ماهي الصلاحيات المخولة للمحضر القضائي في القضايا العقارية ؟**

نظرا إلى موضوعنا هذا اتسم بالجانب الإجرائي فقد اعتمدنا على المنهج التحليلي بصفة رئيسية و يظهر ذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية التي تناولت إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني لاسيما ق إ م إ و بعض القوانين الخاصة الأخرى ، لكن هذا لم يمنع من استعانتنا بالمنهج الوصفي و ذلك من خلال التعريف ببعض المفاهيم المتعلقة بالموضوع كالتعريف ببعض المحاضر التي يعدها المحضر القضائي .

و لمعالجة الإشكالية المطروحة و بلوغ الأهداف المنشودة من هذا البحث تم تقسيمه وفق خطة ثنائية إلى فصلين كل فصل بدوره يضم مبحثين إذ تم تخصيص .

الفصل الأول للإطار المفاهيمي لمهنة المحضر القضائي من خلال مبحثين إذ تم التطرق في المبحث الأول إلى ماهية المحضر القضائي و في المبحث الثاني إلى كيفيات ممارسة المهنة و الالتزامات المهنية .

أما **الفصل الثاني** تم تخصيصه لصلاحيات المحضر القضائي في القضايا العقارية و ذلك من خلال مبحثين إذ تم تناول دور المحضر القضائي في التنفيذ و التبليغ في المبحث الأول و في المبحث الثاني تم التطرق إلى دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية و إجراءات البيع بالمزاد العلني .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لمهنة المحضر القضائي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمهنة المحضر القضائي .

تعتبر مهنة المحضر القضائي من المهن الحرة التي تساعد القضاء على أداء وظائفه ولا يقتصر دوره في مرحلة معينة من مراحل الدعوى القضائية ، بل تعداها ليشمل جميع مراحلها ،فلا يمكن تجاهل دوره في الوسط القضائي ، فنظراً للتطور الاقتصادي والاجتماعي الذي عرفته الجزائر وتزايد وتشعب النزاعات وتراكم قضايا التنفيذ تم تجسيد القانون رقم 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 وبموجبه أوكلت مهمة تبليغ وتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية والسندات التنفيذية الأخرى إلى مكاتب عمومية لدى المحاكم تسير من طرف ضباط عموميون ويسمون محضرون قضائيون ، و لقد حدد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التابعة لها وتحت رقابة وكيل الجمهورية المختص، إلى حين صدور القانون رقم 03/06 المؤرخ في 02/20/ 2006 إلى غاية يومنا هذا حيث تم توسيع الاختصاص الإقليمي للمحضر القضائي إلى دائرة اختصاص المجلس القضائي في التابع له.

فالمحضر القضائي يجسد أحكام العدالة على ارض الواقع ، لذلك اخضع المشرع هاته المهنة إلى قواعد وضبطها بشروط للقائم بها وأيضا يخضع ممارسها لالتزامات مع مختلف الأطراف .

وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا الفصل من خلال مبحثين مايلي :

المبحث الأول : ماهية المحضر القضائي

المبحث الثاني :أشكال ممارسة المهنة و الالتزامات المهنية

المبحث الأول: ماهية المحضر القضائي

تحكم مهنة المحضر القضائي شروط وأحكام وتخضع أيضا لالتزامات مهنية معينة ولذلك سنتطرق أولا إلى مفهوم المحضر القضائي في المطلب الأول والى أشكال ممارسة المهنة والتزامات المهنية في المطلب الثاني .

المطلب الأول: مفهوم المحضر القضائي:

لمعرفة ذلك لابد من معرفة التطور التاريخي أولاً ثم تعريفه وخصائصه .

الفرع الأول: التطور التاريخي لمهنة المحضر القضائي.

إن مهنة المحضر القضائي لم توجد في شكلها الحديث المتداول اليوم في الجزائر إلا بعد دخول الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر سنة 1830 ، ولكن كما عبر عليه مؤرخو القانون فإن وجود المحضر القضائي بمهامه المعروفة منذ فجر التاريخ أمر مؤكد فكلما كان هناك قضاء كان من الضروري استدعاء الأطراف إلى الجلسة للرد على ادعاءات الخصوم وبالتالي إصدار الأحكام وكذا تنفيذها ، هكذا عبر الأزمنة كلف أشخاص بهذه المهام وتختلف تسمياتهم في الجزائر حسب الحقبة التاريخية .[1]

أولاً: قبل دخول الاستعمار الفرنسي

تميزت هذه الفترة بإسناد مهام القضاء إلى قضاة شرعيين يحكمون حسب مبادئ الشريعة الإسلامية، يتكلفون زيادة على مهام القضاء بمهام أخرى قبل التوثيق والتنفيذ الأحكام ، إذ نظام العدالة في الإسلام لم يعرف الفصل الكبير بين مهام القضاء ومهام التنفيذ والتوثيق [2].

ثانيا - فترة الاستعمار الفرنسي

عند دخول المستعمر إلى الجزائر وجدت المؤسسات القضائية الإسلامية قائمة على الشكل الذي ذكر سابقا، وتواصل العمل بها وأسس المستعمر نظامه القضائي بشكل موازي للنظام الموجود على أساس مبدأ شخصية القوانين فأخضع الفرنسي إلى نظام قضائه والجزائري إلى القاضي الشرعي .وكان

[1] - جيلا لي محمد صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر : دراسة نظرية تطبيقية مقارنة، ط 2016، دار الهدى للطباعة والنشر ، ص 19.

[2] -التطور التاريخي لمهنة المحضر القضائي في الجزائر، انظر موقع المحاكم والمجالس القضائية ، http//www.tribunaldz.com ، منشور بتاريخ 23-03-2013على الساعة 11:42 صباحا.

مايعرف بالعون يقوم بالتبليغات لدى هذا الأخير، ولكن تدريجيا اتجه المستعمر إلى إدخال القاضي الشرعي تحت سلطة النظام القضائي الفرنسي وسحب صلاحياته ليصبح قاضي أحوال شخصية فقط [1].

وأول نص أدخل المهنة في شكلها الحديث إلى الجزائر قرار وزير الحرب المؤرخ في 1842/11/26 يتضمن تنظيم المهنة ويحدد عدد دواوينها وصلاحيات المحضرين القضائيين و يحدد شروط الإلتحاق والنظام التأديبي ، كذلك الأمر 10 /04/ 1843 المتضمن التصريح بتطبيق قانون الإجراءات المدنية في الجزائر وإنشاء مهنة الموثق والمحضر القضائي في الجزائر .

ولكن مزاولتها كانت موزعة على مناطق السكان الأوربيين وعلى رجال الدرك من الضباط بموجب القرار المؤرخ في 1846/05/29 المتضمن الترخيص لضباط الدرك القيام بمهام المحضرين في المناطق المختلطة والعربية .

ورغم صدور مرسوم 04/21/ 1866 المتضمن فتع مهام التوثيق والتحضير والترجمة القضائية وكتابة الضبط ومحافظي البيع بالمزاد العلني للجزائريين على غرار المهن الأخرى . إلا أن عددهم كان ضئيل جدا .

أما عن تنظيم المهنة فقد كانت الغرفة الجهوية متكونة من 3 غرف ولائية مقرها في الغرب وهران ، وفي الشرق مقرها قسنطينة وفي الوسط مقرها الجزائر العاصمة [2].

ثالثا :فترة ما بعد الاستقلال

و بعد الاستقلال مدد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية

قانون1962/12/31 وبذلك واصلت هذه الهيئات وجودها مرتبطة بالغرفة الوطنية بفرنسا إلى غاية 1963/07/10 تاريخ الإصدار المرسوم252/63 المتضمن تعديل مرسوم الإدارة العمومية لتطبيق قانون المحضرين القضائيين والذي أنشئ بموجب مادته الثانية مؤقتا، غرفة وطنية للمحضرين القضائيين مقرها الجزائر العاصمة تحت رئاسة السيد داحو سعيد محضر قضائي بالجزائر تمارس نفس صلاحيات الغرفة الولائية والجهوية والوطنية التي كانت موجودة .

[1] ـأميرة مريان ،دور المحضر القضائي في القضايا العقارية ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل.م.د) في الحقوق تخصص قانون عقاري ،جامعة العربي التبسي ـ تبسة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية السنة الجامعية :2023/2022 ص4 .

[2] ـ جيلالي محمد ، مرجع سابق ،ص20 .

لكن هذا التنظيم لم يكتب له العيش كثيراً ، إذ ألغاه أول إصلاح قضائي في سنة 1956 بحلول تاريخ 1966/01/08صدورمرسوم تطبيقي رقم 165/66[1]المتعلق بكاتبة ضبط المجالس والمحاكم والعقود الفضائية و غير الفضائية والمتضمن إلغاء دواوين المحضرين القضائيين و إسناد مهامهم إلى كتاب الضبط.

وقد سار الحال لذلك إلى غاية 1961/01/08 ، تاريخ إنشاء مهنة المحضر القضائي بموجب قانون 03/91 المتضمن تنظيم مهنة المحضرين القضائيين جريدة رقم 1991/02 والتي تتميز بتحرير المهنة في ضل اعتماد انتخاب هيئاتها من المهنيين وضبط قواعد ممارسة المهنة من طرف هيئاتها و ممارسة سلطة تأديبية على أعضائها بالإضافة إلى سلطات أخرى وبعد أكثر من 15 سنة من الممارسة وعلى إثر نتائج لجنة إصلاح العدالة التي نصبها رئيس الجمهورية عام 1999 تم إعادة تنظيم مع الاحتفاظ بطابعها الحر بموجب القانون 03/06 المؤرخ 20/02/ 2006[2].

وتجدر الإشارة هنا أنه في إطار انشغال وزارة العدل بتلبية الاحتياجات المتزايدة لخدمات الدواوين العمومية للمحضرين القضائيين أضافت وزارة العدل تدريجيا في عدد المحضرين القضائيين الممارسين وهذا لتغطية أفضل عبر كافة التراب الوطني .

الفرع الثاني : تعريف المحضر القضائي :

تختلف وتتنوع التعاريف المعطاة للمحضر القضائي، ولهذا ارتأينا قبل التوسع في هذا الموضوع أن نعطي موجز عنه .

أولا:التعريف اللغوي

يعرف المحضر القضائي على أساس الوثيقة التي يحررها الشخص ، فهو مشتق من الحضور أي عكس التغيب ، أي بحضور فلان ومشتق[3] .

ثانيا : التعريف الإصطلاحي

---

[1]- أميرة مريان ، المرجع نفسه ،ص05 .

[2]-قانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 21 محرم 1427 هجري الموافق 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

[3]- لسان العرب لابن منظور - ج: دار صادر للنشر بيروت - دون طبعة 2008 -ص 25-30 .

أما في المعنى الاصطلاحي فيعرف المحضر بأنه الشخص الذي يحضر الأوراق و المستندات ، يجل فيها ما قام به من عمل في الزمان والمكان تنفيذا أو بناءاً على أمر تلقاه من شخص أو هيئة قضائية على أن يكون محدداً وفقا لشكل محدد .

يعرف المحضر بصفة عامة بأنه رواية يحكيها عون عمومي عما فعل أو شاهد أو سمع أثناء مزاولة عمله، فالمحضر القضائي يقوم بتلخيص و تدوين أبرز النقاط الرئيسية التي دارت في اجتماع أو حادثة أو ما أشبهها ، بحيث يسجل فيه القرارات والتوصيات التي اتخذت وتم التوصل إليها ، إذ يعد الدور الذي يقوم به أهمية بالغة ، كونه يعد توثيقا لنقاط مهمة يتم الرجوع إليه وقت الحاجة .

ويشكل المحضر إلى حد ما عرضاً خاصا إذ يخضع إلى نوع من الشكلية في التحرير ولا تقوم به إلا سلطة عون مؤهل ، فالمحضر لا يمكن أن يتناول إلا الوقائع التي أثبتها العون بنفسه أو التي نقلت له في المحضر الجديد ، و في هذه الحالة يكون المحضر معتمداً أو معمولا به أمام الجهات القضائية[1] .

ثالثا:التعريف القانوني :

لقد أعطى القانون 06/ 03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20فبراير سنة 2006 في المادة الرابعة منه التي تنص على ما يلي :" المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ، على أن يكون المكتب خاضعا للشروط ومقاييس خاصة عن طريق التنظيم[2].

الفرع الثالث: شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي:

أ-الشروط الخاصة بالمحضر القضائي:

باستقراء الشروط القانونية المنظمة لمهنة المحضر القضائي، نجد أنه يتم الالتحاق بها عن طريق مسابقة وطنية، ويتابع الناجحون تكوينا متخصصا قصد الحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي[3].

---

[1] سايح سهيررحمونة ، بورزق فاطمة ، النظام القانوني للمحضر القضائي في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص جامعة بلحاج بوشعيب ـ عين تيموشنت ـ كلية الحقوق ، السنة الجامعية : 2021/2020 .ص07 .

[2] ـ قانون رقم 06-03 المرجع سابق .

[3] ـالمادة 8 الفقرة 2من قانون رقم 13/23مؤرخ في 18 محرم 1445 الموافق ل 5اوت 2023 ،المعدل و المتمم للقانون رقم 03.06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي تنص على: " تنظم وزارة العدل مسابقة الالتحاق بالتكوين للحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي ".

- إجراء مسابقة للالتحاق بالمهنة: نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 77/09 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، على أنه : يتم الالتحاق بمهنة المحضر القضائي عن طريق مسابقة تطبيقا لنص المادة 8 ف 2 من قانون 03/06[1] تشمل:

مسابقة الالتحاق بالمهنة اختبارات كتابية وشفهية للقبول، ويحدد فتح هذه المسابقة وكيفيات تنظيمها وسيرها وعدد الاختبارات وطبيعتها ومدتها وبرامجها وتشكيلة لجنة المسابقات بقرار من وزير العدل حافظ الأختام. بعد استشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين.

كما حددت المادة 09 من القانون 23/13 المعدل و المتمم الشروط الخاصة بالمترشح للمسابقة والمتمثلة في:

- التمتع بالجنسية الجزائرية.

- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو شهادة أجنبية معادلة لها.

- بلوغ سن 25 سنة على الأقل.

- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية.

-التمتع بشروط الكفاءة البدنية والعقلية الضرورية لممارسة المهنة.

- تحدد الشروط الأخرى و كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ، وأتممت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 77/09 هذه الشروط. فأضافت الشروط التالية:

- أن لا يكون قد حكم عليه من أجل جناية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية.

- أن لا يكون قد حكم عليه كمسير من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره.

- أن لا يكون ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو عون الدولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي.

التكوين المتخصص للناجحين في مسابقة الالتحاق بالمهنة:

---

[1]- م ت رقم 77/09 مؤرخ 11 فبراير سنة 2009 ،يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي و ممارستها و نظامها التأديبي وقواعد تنظيمها ، ج ر ج / العدد 11 ، الصادرة بتاريخ 2009/02/15.

استحدث المشرع الجزائري شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر بموجب نص الفقرة 01 من المادة 8 من قانون رقم 13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، إن الناجحين في مسابقة الالتحاق بمهنة المحضر القضائي يتابعون تكوينا متخصصا مدته 12 شهرا، يشمل تكوينا ميدانيا بأحد مكاتب المحضرين مدته 10 أشهر، وتكوين نظري مدته شهران ويتضمن التكوين دروسا ومحاضرات وأعمالا تطبيقية حيث يحدد وزير العدل حافظ الأختام بعد استشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين برنامج التكوين للالتحاق بالمهنة. يتم التكوين على مستوى مؤسسات التكوين التابعة لقطاع العدالة أو مؤسسات ومعاهد التكوين الأخرى بموجب اتفاقيات تبرم مع وزارة العدل والغرفة الوطنية (هذه الاتفاقيات تحدد التزامات الأطراف وكيفيات التكفل بمصاريف التكوين)، نص المشرع على إمكانية التكوين عن بعد.

ولقد أجاز المشرع هذا التكوين بمواكبة التطور التكنولوجي ولإمكانية تحقيقه لغرض المواد بأقل تكاليف، إذ يمكن إلقاء وتسجيل محاضرات ودروس للمحضرين في فترة التربص بطريقة مباشرة أو غير مباشرة باستعمال وسائل التواصل الحديثة. يتولى التكوين النظري مؤطرين أساتذة يتم اختيارهم من بين المحضرين بالإضافة إلى القضاة، إطارات وزارة العدل ، الأساتذة الجامعيين ومختصين في الميادين المتعلقة بمهام المحضر القضائي ، وعند نهاية التكوين (النظري والميداني) يتم تقييم المتربصين من خلال اجتياز امتحان يحدد النجاح فيه بمعدل 20/10 أو أكثر، ويتحصل المتربص الناجح في التكوين على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي التي تسلمها وزارة العدل.[1]

وحسب المادة 10 من قانون 03/06 التي تنص على :" يعين حائزو شهادة الكفاءة المهنية بصفتهم محضرين قضائيين بقرار من وزارة العدل حافظ الأختام"[2]

وقبل الشروع في ممارسة مهامهم يؤدي المحضرين القضائيين المعنيين اليمين القانونية أمام المجلس القضائي لمقر تواجد مكتبه بالصيغة التي نصت عليها المادة 11 من القانون13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 التي جاء فيها " بسم الله الرحمن الرحيم أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام، وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك المحضر القضائي الشريف، والله على ما أقول شهيد".

---

[1] ـالمرسوم التنفيذي رقم 85/18 المؤرخ في 2018/03/05 ، ج ر ج /العدد 15، الصادرة بتاريخ 2018/03/07، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 77/09 المؤرخ في 2009/02/11 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

[2] ـ قانون 03/06 المعدل و المتمم ،المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

ب- شروط خاصة بمكتب المحضر القضائي:

يتولى المحضر القضائي مكتب عمومي وهذا يخضع لشروط ومقاييس خاصة وهو مسؤول عن تسييره، فإنشاء وإلغاء محضر المكاتب القضائيين يتم بموجب قرار من وزير العدل حافظ الأختام وفتح هذه المكاتب يخضع لعدة شروط عددتها المادة 06 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 77/09.

كما أن هذه المكاتب تتمتع بالحماية القانونية، وهو يقوم بمهامه بتسيير المكتب لحسابه الخاص باعتباره يمارس مهنة حرة فإنه يتلقى أتعابه مباشرة من زبائنه، ويتقاضى حتى ولو استدعي أمام المحاكم والمجالس القضائية كقيامه بالتبليغ .[1]

حيث نصت المادة 06 من القانون 03/06 المتعلق بمهنة المحضر القضائي على ان : "يوضع مكتب المحضر القضائي تحت رقابة وكيل الجمهورية لمكان تواجده ".[2]

كما أن أتعابه تخضع لتعريفة رسمية تنظم عن طريق مرسوم تنفيذي يتعلق بأرشيف خاص بالمحضر القضائي، فالمحضر القضائي مسؤول عن تسيير المكتب وله مسؤولية مدنية وجزائية وتأديبية أثناء تسيير المكتب، فإذا أخل المحضر القضائي بالتزاماته يتعرض لعقوبات تأديبية بغض النظر عن المسؤولية المدنية والجزائية، وفي هذا الصدد تنص المادة 49 من القانون رقم 03/06 على ما يلي: " دون الإخلال بالمسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يتعرض المحضر القضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها، إلى العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون. كما يسأل مسؤولية عن أخطاء مستخدميه والأخطاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود والسندات التي يحررها هذا الأخير[3].

فهو ملزم بتوفير مكتب لائق ومناسب لممارسة المهنة يجب توفير كل الشروط وتزويده باللوازم الأساسية واشترط ألا تقل مساحة المكتب 60 متر مربع، وأن يتضمن ثلاث غرف على الأقل تخصص الأولى للمكتب والأخرى للأمانة[4] ، يجب عليه تخصيص جانب من مكتبه لتسيير الأرشيف وحفظه[5].

---

[1] - بوعافية حيزية، صلاحيات المحضر القضائي، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2019، ص8

[2] - قانون 03/06 المرجع السابق .

[3] - بوعافية حيزية، المرجع نفسه ص9.

[4] - المادة 7 من م ت 09-77 التي تنص على " يشترط ألا تقل مساحة مكتب المحضر القضائي عن 60 متر مريع، وأن يتضمن ... المرافق الصحية".

[5] - المادة 8 من م ت 09-77 التي تنص على " يجب تخصيص جانب من مكتب المحضر القضائي لتسيير الأرشيف وحفظه."

يستوجب على المحضر أن يحدد على الأقل يوم استقبال الزبائن من أيام الأسبوع ويجب أن يكون معلنا عنه بواسطة لافتة تعلق في مكتبه أو على باب مدخل المكتب.

ويجب على المحضر القضائي مسك السجلات التي أعدت خصيصا من طرف الغرفة التي تكون مختومة من طرف المحكمة[1] .

الفرع الرابع :مهام المحضر القضائي

المحضر القضائي هو القائم بالتنفيذ حسب المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهو حسب القانون 03/06 [2] "ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ، و تمارس مهنة المحضر القضائي إما في شكل فردي أو في شكل شركة مدنية مهنية أو مكاتب مجمعة" .

يتولى المحضر القضائي :

ـ تبليغ العقود و العرائض والسندات و الإعلانات التي تنص عليها القوانين و التنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ [3].

ـ تنفيذ الأوامر و الأحكام و القرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ماعدا المجال الجزائي ، وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي .

ـ القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا ،أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها .

ـ القيام بمعاينات أو استجوابات أو إنذارات ، بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه[4] .

وزيادة على ذلك ، يمكن انتدابه قضائيا أو بالتماس من الخصوم للقيام بمعاينات مادية بحتة ، أو إنذارات دون استجواب ، أو تلقي تصريحات بناء على الأطراف .ويمكن أن يستدعى أو يسخر المحضر القضائي للقيام بالخدمة لدى الجهات القضائية .

---

[1]ـ رزيقة مراد، الحماية الجنائية للمحضر القضائي، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قانون جنائي علوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2019/2018، ص 19.

[2]ـ قانون 06- 03 ـالمرجع السابق .

[3] ـ المادة 04 من قانون 13/23 المعدل و المتمم للقانون03/06

[4]ـ بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية و الجبرية و القضائية ، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والقوانين ذات الصلة، د ط ، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع ،الجزائر،2015 ، ص58.

يتعين على المحضر القضائي أن يحرر العقود و السندات باللغة العربية كما يتعين عليه توقيعها ودمغها بخاتم الدولة تحت طائلة البطلان ، ويسجل و يحفظ أصول العقود وفقا للقوانين و الأنظمة السارية المفعول .

يمكن للمحضر القضائي أو يوظف تحت مسؤوليته مساعدا رئيسيا أو أكثروكل شخص يراه ضروريا لتسيير المكتب،يمكن للمساعدين الرئيسيين بعد تأدية اليمين المنصوص عليها في المادة 17 من هذا القانون أن يقومو باسم المحضر القضائي صاحب المكتب بتبليغ الأوراق القضائية و الغير القضائية ، غير انه لا يمكنهم إجراء المعاينات و تنفيذ الأوامر و الأحكام و القرارات القضائية .

وفي جميع الحالات يبقى المحضر القضائي مسؤولا مدنيا عن حالات البطلان و الغرامات و الاسترداد و المصاريف والضرر الذي يتسبب فيه مساعدوه[1] .

المطلب الثاني :خصائص مهنة المحضر القضائي

سنتكلم أولا عن الفرق بين الضابط العمومي والضابط القضائي.

هل المحضر القضائي ضابط عمومي أم قضائي؟

- فالضابط القضائي هو شخص يقوم بتنفيذ القرارات الصادرة عن سلطات الدولة التي لها صفة الامتياز هو يمارس نشاطه ضمن واجب الخدمة العامة وتمنح له السلطة العامة مكتبا لممارسة هذا النشاط باعتباره وكيلا عن زبائنه، وله سلطة تحرير العقود الرسمية، بينما الضابط العمومي هو الشخص الذي يفوض له السلطة العامة سلطة توثيق العقود فقط.

فالتفريق ما بين الضابط العمومي والقضائي هو أن :

المحضر القضائي هو ضابط قضائي أو في نفس الوقت ضابط عمومي وليس كل ضابط عمومي هو ضابط قضائي ، فالمحضرين القضائيين والموثقون ومحافظو البيع بالمزايدة هم ضباط قضائيين وفي نفس الوقت هم ضباط عموميون، بينما كتاب الضبط وضباط الحالة المدنية هم ضباط عموميون وليس بضباط قضائيين[2].

---

[1]- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية و الجبرية و القضائية ، المرجع نفسه ،ص59 .

[2]- بونوة كريمة ،دور المحضر القضائي في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل الماستر في القانون ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،السنة الجامعية 2018/2017 ،ص 05.

الفرع الأول : المحضر القضائي مفوض من طرف السلطة العمومية

يعتبرالمحضر القضائي مفوضا من قبل السلطة العامة لأنه يقوم بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية وغيرها من السندات الأخرى، التي تعد من وظائف الدولة [1]، إضافة إلى مهامه الأخرى كما يعتبر المهني الوحيد الذي فوضته السلطة هذه المهام[2].

ويعين المحضر القضائي بموجب قرار من وزير العدل حافظ الأختام ،الذي يسلمه خاتما للدولة خاصا به ومادام المحضر القضائي مفوض من قبل السلطة العامة لتنفيذ قرارات العدالة وقيامه بالمهام الأخرى كالتبليغ والمعاينات وغيرها ومادام يحوز على خاتم الدولة ، فإن كل العقود التي يحررها تتصف بالرسمية والتي لها حجية لا تقبل الطعن فها بالتزوير[3].

لقد ثار خلاف بين رجال القانون حول رسمية محاضر المحضرين القضائيين ، فهناك من يرى أن المحاضر المعدة من طرف المحضرين القضائيين تستمد رسميتها من خلال خاتم الدولة الذي يختمه المحضر القضائي بالورقة ، وهذا حتى ولو لم يمض في الورقة .

و جانب آخر يرى بأن أوراق المحضرين القضائيين تستمد رسميتها من خلال خاتم الدولة الذي يختمه المحضر القضائي بالورقة و من خلال توقيعه كذلك ، حيث نصت المادة 14 من قانون13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على مايلي "يتعين على المحضر القضائي أن يحرر العقود والسندات باللغة العربية ،كما يتعين عليه توقيعها و دمغها بخاتم الدولة و التوقيع الكترونيا ، تحت طائلة البطلان ".[4]

إمضاء المحضر القضائي إجباري حتى لو لم نجد بجانبه إمضاء العون المكلف بالتبليغ، فإمضاء العون المكلف وحده يفقد العقد صفة الرسمية، وكذلك الحال إذ لم تدمغ الورقة بختم الدولة رغم وجود إمضاء المحضر القضائي فإن طابعها الرسمي ينتفي[5].

---

[1]- سالمي نضال ، النظام القانوني لأحكام المسؤولية الجزائية للمحضر القضائي ،مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 07، العدد01 ، سنة 2021 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة وهران 2 - محمد بن احمد ، ،ص 1582 .

[2]- أميرة مريان ، مرجع سابق ، ص12 .

[3]- بن تركي ليلى ، محاضرات مقياس المشروع المهني و الشخصي ، تخصص :قانون العقوبات و العلوم الجنائية ماستر 1 ، ص13.

[4]- المادة 14 من قانون 13.23 المعدل و المتمم للقانون 03.06 م ت م م .

[5]- أميرة مريان ، المرجع السابق ، ص 14.

الفرع الثاني : المحضر القضائي يسير مكتب عمومي لحسابه الخاص

يتولى تسيير مكتب عمومي يخضع لشروط ومقاييس خاصة وهو مسؤول عن تسييره فإنشاء وإلغاء مكاتب المحضرين يتم بموجب قرار من وزير العدل حافظ الأختام، وفتح هذه المكاتب يخضع لشروط عدة المادة 06 و مايليها في المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في 11 فيفري 2009 المحدد لشروط الالتحاق بالمحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، إن هذه المكاتب تتمتع بالحماية القانونية[1].

وهو يقوم بمهامه بتسيير مكتب لحسابه الخاص باعتباره يمارس مهنة حرة، وبالتالي فهو يتلقى أتعابه مباشرة من زبائنه، ويتقاضى على هذه الأتعاب حتى لو لم يستدعى للقيام بخدمات أو مهام لدى المحاكم والمجالس القضائية كقيامه بالتبليغ في المجال الجزائي، وهذه الأتعاب يخضع لتعريفة رسمية تنظم عن طريق مرسوم تنفيذي[2].

وهو مسؤول عن تسيير المكتب وله مسؤولية مدنية وجزائية وتأديبية أثناء تسييره للمكتب، فإذا أخل المحضر القضائي بالتزاماته يتعرض لعقوبات تأديبية بغض النظر عن المسؤولية الجزائية والمدنية وفي هذا الصدد نصت المادة 49 من القانون 03/06يسأل مسؤولية مدنية عن أخطاء مستخدميه والأخطاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود والسندات التي يحررها هذا الأخير[3].

الفرع الثالث :تمييز نظام المحضرين القضائيين عن نظام قاضي التنفيذ

تأخذ دول العالم سعيا لتنفيذ السندات بنظامين:

أولا: نظام قاضي التنفيذ

هو تخصيص دائرة قضائية على مستوى كل محكمة تسمى دائرة التنفيذ ويرأسها قاضي مكلف بالإشراف على تنفيذ السندات التنفيذية يساعده في ذلك أعوان وتتمثل في اختصاصات قاضي التنفيذ على أنه المختص بالقيام بكل إجراءات التنفيذ تحت إشرافه ومراقبته المباشرة وعلى طالب التنفيذ أن يقيم سنده مباشرة إلى قاضي التنفيذ للبدء بإجراءات.

---

[1]- أميرة مريان ، المرجع نفسه ، ص14 .

[2]-المادة 37 من القانون 03/06 " يتقاضى المحضر القضائي عن خدماته مباشرة من زبائنه حسب التعريفة الرسمية مقابل وصل مفصل".

[3]- المادة 49 من القانون06 /03 " دون الإخلال بالمسؤولية الجزائية والمدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يتعرض المحضر القضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها إلى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون".

ومن مزايا وعيوب قاضي التنفيذ:

1- مزاياه:

-إن التنفيذ يتم من البداية إلى النهاية تحت إشراف القاضي.

-إن قاضي التنفيذ هو المكلف بالبث في إشكالات التنفيذ حيث بإمكانه أن يحل الإشكالات بسهولة، فيجوز له أن يستوضع القاضي الذي أصدر الحكم عن ما فيه من غموض أو عن طريق التنفيذ.

-توحيد جهة التنفيذ .

2- عيوبه:

- انه نظام مكلف للدولة لأنها هي التي تدفع رواتب القضاة المكلفين بالتنفيذ والأعوان لدى المحاكم مما يشكل عبئا عليها.

- تفشي المحسوبية والرشوة نتيجة ضعف الأجور وعدم وجود تحفيزات مادية.

- تراكم قضايا التنفيذ وبالتالي ضياع الحقوق نظرا لقلة القضاة والأعوان المكلفين بالتنفيذ.

ونظرا لهذه السلبيات فإن دول العالم تسعى للأخذ بنظام المحضرين القضائيين الذي هو حاليا في تطور[1].

ثانيا: نظام المحضرين القضائيين

1- مزاياه:

- أحسن أنظمة التنفيذ وهو في تطور مستمر.

-السرعة في تنفيذ السندات التنفيذية.

- امتصاص البطالة.

- تخفيف عبء التكاليف على الدولة.

2- عيوبه:

[1]- أميرة مريان ، المرجع السابق، ص15.

- صعوبة التنفيذ وإطالة أمدها.

- في حالة وجود إشكال يرفعه إلى قاضي التنفيذ مما يصعب حل الإشكاليات بسهولة.[1]

غير ان المشرع تخلى عن نظام قاضي التنفيذ واستبداله بنظام المحضرين القضائيين بموجب القانون رقم 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي الملغى بموجب القانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20.[2]

المبحث الثاني: كيفيات ممارسة المهنة والالتزامات المهنية

سنتطرق في المبحث الثاني إلى أشكال ممارسة مهنة المحضر القضائي في المطلب الأول وإلى التزامات مهنة المحضر في المطلب الثاني.

المطلب الأول: كيفيات ممارسة مهنة المحضر القضائي

إن إنشاء وإلغاء العمومية للمحضرين القضائيين يكون بقرار من وزير العدل حافظ الأختام مع ضرورة احترام معايير ممارسة المهنة في شكل فردي أو جماعي أو شركة مدنية.

الفرع الأول: شكل فردي

إن الممارسة الفردية هي الشكل التقليدي والراجح في سير مكتب المحضرالقضائي ،وقد ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي قبل شروعه في ممارسة مهنة في أداء اليمين القانوني أمام المجلس القضائي لمقر تواجد مكتبه ، وبتعهد منه بأداء عمله أحسن أداء والإخلاص فيه وسلك سلوك المحضر القضائي الشريف والحريص على حفظ سر المهنة، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون 13/23المعدل والمتمم للقانون 03/06 فيمايلي"بسم الله الرحمن الرحيم أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام وأن أخلص في تأديته و أن أكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك المحضر القضائي الشريف والله على ما أقول شهيد[3]."، كما أن مكتب المحضر القضائي باعتباره مكتب عمومي ذو طابع إداري يخضع لإجراءات إدارية وديوانية يتم تسييره وفق شروط وهذا ما نصت عليه

---

[1]- المرجع نفسه ، ص16.

[2] - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ،وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25ل فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،دار هومه ، الجزائر ،2013.ص83.

[3] - أحكام المادة 11 من قانون 13/23المعدل والمتمم لقانون 03/06 .

مواد (06-07-08-09) من المرسوم التنفيذي 77/09 إذا لابد للمحضر القضائي ممارسة مهنته في مكتب مطابق للمعايير المحددة قانوناً ويكون لائق[1].

ويشرط ألا تكون مساحة مكتب المحضر القضائي أقل من 60 متر مربع، وأن يتضمن ثلاث (03) غرف على الأقل تخصص الأولى للمكتب والأخرى منها للأمانة والأخير تستعمل كقاعة انتظار وأن يحتوي المرافق الصحية.[2]

كما يجب تخصيص جانب من مكتب المحضر القضائي يسير الأرشيف وحفظه[3].

الفرع الثاني: شكل جماعي

إن المكاتب المجمعة للمحضرين القضائيين لها شكل من الممارسة الجماعية لمهنة، وهي تمركز مكتب أو أكثر في مكان معين، يحتفظ أصحابها بأعمالهم الخاصة وباستقلاليتهم بشرط أن يكونوا في دائرة اختصاص المجلس القضائي الواحد وبترخيص من وزير العدل حافظ الأختام.

بعد استشارة الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين المختصة إقليميا وتبرم اتفاقية بينهم .

تحدد النفقات المشتركة وحصص مساهمة كل محضر قضائي، ولا يؤثر ذلك في استقلالية عن باقي زملائه الذين يشاركونه نفس المكتب في الملفات والخدمات التي يقدمها وفي أتعابه وفي استعمال الختم الرسمي ، لأنه يشار إلى وجود المكاتب المجمعة في ممارسة المحضرين القضائي لمهامهم في حال انسحاب محضر قضائي من مكاتب المجمعة ، يعلم وزير العدل حافظ الأختام و الغرفة الوطنية للمحضرين القضائي المختصة إقليماً دون تأثير ذلك على عمل بقية المحضرين القضائيين .[4]

الفرع الثالث: في شكل شركات مدينة.

سمح المشرع للمحضرين القضائيين إبرام عقد مدني يلتزم بمقتضاه محضران قضائيان أو أكثر ينتمون لمجلس قضائي واحد، بإنشاء شركة مدنية لمهنة المحضر القضائي بموجب ترخيص من وزير العدل حافظ الأختام، وتخضع الشركة للقانون المدني لممارسة عملا مدنيا ويمنع على كل المحضرين

---

[1]- أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 77/09 المؤرخ في 11/02/2009

[2] - أحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في11/02/2009.

[3] - أحكام المادة 07 في المرسوم التنفيذي 09 /77 المؤرخ في11/02/2009.

[4] - أحكام المادة (15 - 17) من المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في11/2/2009.

المنتمين لنفس المجلس القضائي تأسيس شركة مدنية واحدة، ولا يجوز لهم الشراكة في أكثر من شركة طبقاً للمادة 11 من مرسوم 77/09. [1]

تكتسب الشركة المدنية للمحضرين القضائيين الشخصية المعنوية بإبرام العقد التأسيسي الذي يحدد فيه مدة الشركة ،طبيعتها ،حصة كل شريك، مبلغ رأس المال، وهم شركاء في استعمال ختم رسمي واحد باسم الشركة ولا يمنع ذلك الإحتفاظ بمكاتبهم وممارسة مهامهم باسم الشركة المدنية، ويرسل القانون الأساسي الخاص بالشركة وعلى تعديل محتمل وقوعه إلى وزير العدل حافظ الأختام وإلى الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين والغرفة الجهوية المختصة وجوباً وهذا طبقا للمواد (12 - 13 - 14) من المرسوم 09 /77 [2].

المطلب الثاني: التزامات المحضر القضائي المهنية

إن المحضر القضائي كباقي المهن الحرة هدفها الأسمى هو تحقيق المنفعة الخاصة تحقيقاً للعدالة من جانبه الموضوعي والميداني، فبرغم من أن الجميع ينظر إلى المحضر القضائي كممارس للتبليغ والتنفيذ على أساس إلزامه في طريقة تسيره أعماله اليومية وعلاقاته مع الجميع بالأخص الزبائن وزملاء المهنة و إتجاه الهيئات المهنية والقضائية والإدارية.

الفرع الأول :التزامات المحضر القضائي المتعلقة بالمحيط الداخلي

أولا -التزاماته بمناسبة تسير مكتبه

المحضر القضائي ملزم بتوفير مكتب لائق مناسب لممارسة المهنة ،ويجب أن يتوفر في المكتب كافة الشروط اللازمة من تأثيث المكتب، وذلك بتزويده بالمكاتب والكراسي والهاتف والفاكس والكمبيوتر وتوابعه وكتبه، وكما سبق وأن اشرنا سابقا يجب على الأقل أن يتكون مكتب المحضر القضائي على 3غرف أحداها للسكرتارية والانتظار وقاعة للمكتب المحضر القضائي ، وزيادة إلى المرافق الصحية ومكان مخصص للأرشيف ويلتزم المحضر القضائي بفتح مكتبه من الساعة 08 صباحاً إلى 04مساءا[3]،دون انقطاع وتمدد بساعة في حالة توقف من ساعة 12 إلى 13 زولا .

ويتوجب عليه تحديد على الأقل يوم للإستقبال الزبائن من أيام الأسبوع وأن يكون معلناً عنه بواسطة لافتة تعلق في مكتب المحضر وعند باب مدخل المكتب.

---

[1] -أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي77/09.
[2]- أحكام المواد(13-12-14) من نفس المرسوم التنفيذي .
[3]- أحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي 77/09 .

كما يجب على المحضر القضائي إكتتاب تأمين لضمان مسؤولية المدينة والمهنية والمالية، فالتأمين المهني هو التأمين الذي يشمل الأخطاء المهنية التي يمكن أن يتعرض لها المحضر بمناسبة قيامه بمهامه، أما التأمين المدني فيشمل كل ما يحدث في المكتب من أضرار للأشخاص الذين يدخلون إليه وحتى ضياع الأموال والوثائق في المكتب وكذلك تأمين المكتب الذي يشمل ضمان الإستمرارية والخدمة العامة. [1]

و يلتزم كذلك المحضر القضائي بتحرير العقود والسندات باللغة العربية وأن تحتوي على البيانات الجوهرية عما يتعين توقيعها ودمغها بختم الدولة وتوقعها إلكترونيا تحت طائلة البطلان وتسجل و تحفظ أصول العقود وفقا للقوانين والأنظمة سارية المفعول.[2]

ويجب على المحضر القضائي مسك السجلات التي أعدت خصيصا من طرف الغرفة التي تكون مختومة من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا التابع لها مكتبه [3]،والسجلات هي كالتالي :

1- سجل فهرس العقود: و الذي تسجل فيه كل العقود التي يحررها المحضر القضائي [4].

2- سجل الصندوق: وهو الذي تسجل فيه الإيرادات والنفقات والحاصلة والمتضمنة المصاريف وأتعاب المحضر القضائي [5].

3- **سجل الودائع :**وتسجيل فيه أموال الزبائن حسب الترتيب الزمني وتدون فيه حساب كل زبون و تاريخ التسديد للدائن أو للطرف الطالب والمراجع الخاصة بطريقة الدفع.[6]

4- **سجل حجز ما للمدين لدى الغير:** تسجل فيه عمليات الحجز على أموال المدين لدى الغير في حالة امتناعه عن التنفيذ الودي[7].

5- **سجل الأتعاب في المجال الجزائي :**تسجل فيه كافة أعمال المحضر القضائي في المجال الجزائي سواء التكليف بالحضور ، تبلغ الأحكام وإخطارات بالكف.

---

[1]- المادة 38 من القانون رقم 13/23 المعدل والمتمم للقانون 03/06 .
[2] -المادة 14من القانون رقم 13/23 المعدل والمتمم للقانون 06 /03.
[3]- المادة 31 من القانون رقم 06 /03.
[4]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09/ 79 المؤرخ في 2009/02/11 ، يحدد كيفيات مسك ومراجعة محاسبة المحضر القضائي ، ج ر ج /العدد11، الصادرة بتاريخ 2009.
[5]- المادة 5 ، المرجع نفسه.
[6]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09/ 79 .
[7]- المادة 07 ، المرجع نفسه.

يمكن للمحضر القضائي أن يوظف تحت مسؤوليته مساعداً رئيسياً أو أكثر،وكل شخص يراه ضروريا لسير المكتب.

ويتم تأدية اليمين القانونية للمساعدين الرئيسين، ويتم استعمال مساعديه في التبليغات الخاصة بالأوراق القضائية وغير القضائية التي يقوم بها باسم المحضر القضائي صاحب المكتب .

- غير أنه لا يمكن إجراءات المعاينات وتنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات[1].

كما لا يمكن للمحضر القضائي أن يقوم بدون سبب جدي بغلق مكتبه كأنه ملك له يتصرف فيه كما يشاء إلا في حالة القوة القاهرة، بل يجب عليه أن يخضع للنظام عند غيابه أو حصول له مانع مؤقت يمنعه من ممارسة المهنة يجب إخطار الغرف، ويجب عليه إنابة زميل يحل محله في تسيير المكتب بناء على ترخيص [2].

ثانيا :التزامات المحضر القضائي اتجاه المهنة

لا يمكن للمحضر القضائي ممارسة مهن موازاتاً مع مهنته،وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المواد 25و 27 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم المهنة و المادة 26 من القانون 13/23 المعدل والمتمم للقانون 03/06 تحت عنوان حالات التنافي وهي كالتالي :

- العضوية في البرلمان.

- رئاسة أحد المجالس المحلية المنتخبة.

-عمل وظيفة حرة أو خاصة المحلية.

- كما يتعين على المحضر القضائي المنتخب العضوية في البرلمان أو رئاسة أحد المجالس الشعبية المنتخبة إبلاغ الغرفة الجهوية المعنوية المنصوص عليها في المادة 41 من قانون تنظيم المهنة في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ مباشرة مهنته.

---

[1]- المادة 15 من القانون رقم 03/06 .
[2]- المادة 28 من القانون 12/23 المعدل والمتمم للقانون 03/06 .

- وفي حالة إذا كان ينتمي المحضر القضائي إلى الشركة المدنية المهنية تقوم الغرفة الجهوية بتعين محضر قضائي استخلافه من دائرة اختصاص نفس المجلس القضائي يتولى تصريف الأمور الجارية [1].

كما نص المشرع الجزائري على الحالات التي يمنع على المحضر القضائي ممارسة مهامه فيها وذلك في المواد(21 - 22-23 - 24)من قانون 03/06.

- إذ يمنع على المحضر القضائي أن يستلم تحت طائلة البطلان أي سند تنفيذي أو عقد أخر يكون طرفاً معيناً أو ممثلاً أو مرخصاً له أي بصفة كانت أو يتضمن تدابير لفائدة له.

-لا يجوز لأقارب المحضر القضائي أو أصهاره المذكورين أعلاه أن يكونوا شهوداً في المحاضر التي يحررها.

- يعنى أن يكون فيه وكيلاً أو متصرفاً أو بأي صفة أخرى كانت أحد أقاربه أو أصهاره على عموم النسب حتى درجة الرابعة أو أحد أقاربه أو أصهاره تجمعه به قرابة الحواشي، ويدخل في ذلك العم وابن الأخ ابن الأخت لا يجوز للمحضر القضائي أو أصهاره المذكورين أعلاه يكونوا شهودا في العقود والمحاضر التي يحررها.[2]

كما لا يجوز للمحضر القضائي العضو في المجلس شعبي محلي. أن يستلم تحت طائلة البطلان السند التنفيذي أو عقد أخرى الذي تكون الجماعة المحلية التي هو عضو في مجلسها طرفا فيه.[3]

في الحالات المذكورة:

- وفي الحالات المذكورة في المادتين 21/ 22 أعلاه يجب على المحضر القضائي أن يتنحى تلقائيا[4] .

- يحضر على المحضر القضائي سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص لصفة مباشرة أو غير مباشرة القيام بعملية تجارية أو مصرفية وعلى العموم على عملية مضاربة التدخل في إدارة أية شركة، والقيام بالمضاربات المتعلقة باكتساب أو مع إعادة بيع العقارات أو تحويل الديون الحقوق الميراثية أو أسهم

---

[1]- أحكام المواد 25و27 من القانون 03/06 .
[2]- المادة 21 ، من قانون 03/06.
[3]- المادة 22 .المرجع نفسه.
[4]- المادة 23 ، المرجع نفسه.

صناعية أو تجارية أو غيرها،كما يمنع عليه الانتفاع شخصياً من أية عملية تساهم في تنفيذها واستعمال أسماء مستعارة مهما كانت الظروف ولو بالنسبة لغير العمليات والتصرفات التي ذكرت أعلاه.

- ويمنع عليه ممارسة السمسرة أو وكيل أعمال بواسطة زوجه أو السماح لمساعديه بالتدخل في العقود التي يتسلمها دون توكيل مكتوب[1].

ثالثا : التزامات المحضر القضائي اتجاه الزبائن

إن المحضر القضائي هو وكيل عن طالب التنفيذ بموجب وكالة خاصة لاتخوله إلا القدرة على مباشرة الإصدار المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور المحددة من توابع ضرورية، وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة التي تنشأ بين المحضر القضائي وبين طالب التنفيذ تكون وجوبية متى أراد الدائن استعادة حقه الثابت بموجب سند رسمي نظراً لاستحالة حلول الدائنين محل المحضر القضائي والقيام بإجراءات التنفيذ بما لها ذلك المقدمات أو التدابير الجبرية [2].

وأن العقد الذي يربط المحضر بزبونه هو تمثيل قانوني لأن المحضر يحرر عقوداً تدخل في إطار صلاحياته ويمارس جزء من السلطة العمومية فهو يقوم بمهامه عند ما يطلب منه.

- يتعين على المحضر القضائي فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع فيه المبالغ التي بحوزته ولا يجوز له فتح حساب آخر بموافقة الغرفة الجهوية التي تراعي مصلحة الزبائن.

يجب على المحضر القضائي في إطار تسيير أموال الزبائن أن يحصنها ولا يبذرها ويقوم تسليمها لأصحابها في وقتها، ويحظر على المحضر القضائي وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به باستعمال المبالغ والقيم المالية المودعة لديه بأية صفة كانت في غير الاستعمال المخصص لها ولو بصورة مؤقتة.

يجب على المحضر القضائي مسك إلى جانب دفتر الودائع المنصوص عليه في القانون قائمة الأشخاص الذين لم يستلموا أموالهم وبقيت مودعة لدى حسابهم، ويمكن مراقبة تلك القائمة في أي لحظة كانت من طرف الغرفة الوطنية الجهوية للمحضرين.

---

[1]- المادة 24 ، المرجع نفسه .
[2]- حيزية بوعافية،المرجع السابق ، ص 26.

يجب على كل محضر قضائي قبض أموال من الزبون أو من أي متقاضي أن يسلم هذا الأخير وصل بالإستيلام يخضع للمقاييس المحددة من طرف الغرفة مع الإحتفاظ بنسخة منها [1].

[1]- أحكام المواد 34 /35/ 36 من القانون رقم 03/06

الفرع الثاني: التزامات المحضر القضائي في المحيط الخارجي

أولا - التزامات المحضر القضائي في اتجاه الهيئات المهنية التابعة له

1- الغرفة:

ويجب على كل محضر دفع الإشتراك السنوي للغرفة طبقا للمبلغ المحدد في الجمعية العامة وتدفع في بداية كل سنة مقابل وصل يسلم من طرف الغرفة.

يجب على المحضر موضوع المتابعة أو دعوى القضائية إخطار الغرفة الجهوية للمحضرين،ويجب على المحضر أن يشعر مسبقاً رئيس الغرفة الجهوية بكل دعوى قضائية أو شكوى يرغب برفعها وعليه إخطار رئيس الغرفة بعد علمه بتقديم شكوى ضده.

- ضمن الإطار المهني على المحضر القضائي حضور الجمعيات العامة والملتقيات العلمية والمهنية التي تحضرها الغرفة، ويجب على المحضر القضائي احترام ممثليه أعضاء الغرفة والاستجابة فوراً لكل استدعاء أو لكل مكالمة هاتفية من الغرفة الجهوية [1].

2- الزملاء:

يمنع على المحضر القضائي تقليل شأن زملائه و إصدار إدعاءات ولو صحيحة ضد الزملاء ويمنع على المحضر القضائي أو من ينوب عنه تحويل الزبائن من الأماكن العمومية نحو مكتبه أو استعمال أشخاص لهذا الغرض .

ويمنع على المحضر القضائى منعاً باتاً تحريض الزبائن أو الأشخاص ضد زميله، ويمنع على المحضر القضائى التدخل مباشرة أو بطريقة غير مباشرة لعرقلة تنفيذ ملف مودوع لدى زميله مهما كانت الأسباب، ويمنع على المحضر القضائي إسلام ملفات طرحت من قبل على زميله إلا بموافقة هذا الأخير[2].

ثانيا - التزامات المحضر القضائي اتجاه الهيئات القضائية

علاقة المحضر القضائي بجهاز العدالة علاقة تكاملية إذ يتمتع المحضر القضائي بالحماية القانونية فلا يجوز تفتيشه أو حجز الوثائق المودعة لديه إلا بناء على أمر قضائي مكتوب وبحضور رئيس الغرفة

---

[1]- بلقاسمي نور الدين ، مدونة أخلاقيات المهنة المحضر القضائي - مجلة المحضر القضائي - العدد السداسي الأول 20/5 الصادر من الغرفة الوطنية للمحضر القضائي ص 22

[2]- بلقاسمي نور الدين ، المرجع نفسه ، ص 22-23 .

الوطنية للمحضرين القضائيين أو المحضر الذي يمثله، كما أن للمحضر القضائي علاقة عمل دائمة مع وكيل الجمهورية أو مع رئاسة المحكمة.

1- النيابة العامة: لا شك أنه لا يحق للدائنين مباشرة التنفيذ بنفسه لأنه لو يتم السماح لكل من له الحق أن يباشر في التنفيذ الجبري على مدينه فسوف تعم الفوضى في المجتمع ويصبح القوي يضطهد الضعيف، وتفادي لحدوث مثل هذه الفوضى كان لابد من إسناد هذه المهام إلى المحضر القضائي الذي يتولى تنفيذ مهامه تحت إشراف السيد وكيل الجمهورية.

أ- طلب تسخير القوة العمومية: على المحضر القضائي أن يطلب تسخير القوة العمومية من السيد وكيل الجمهورية إذا كان لديه سند قانوني نهائي ممهور بالصيغة التنفيذية، وبعد إجراء محاولة التنفيذ فإذا كان المنفذ ضدهم غير مستعدين لتقبل تنفيذ الحكم جاز له أن يلجأ إلى وكيل الجمهورية بطلب رفقة الملف وعلى وكيل الجمهورية أن يمد له يد المساعدة متى طلب ذلك، وذلك حتى يتمكن المحضر القضائي من تنفيذ هذا الحكم وإزالة العوائق[1].

بحيث أن وكيل الجمهورية هو المشرف على التنفيذ استنادًا على نص المادة 06 من القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المنظم لمهنة المحضرين القضائيين[2]، بحيث نجد أن مكتب المحضر القضائي يقع تحت رقابة وكيل الجمهورية بمكان تواجد مكتبه.

وكذلك لابد على المحضر القضائي إخطار وكيل الجمهورية المختص إقليميًا بكل أعماله وكذلك عمليات التنفيذ الخاصة بالأحكام القضائية وذلك لما تقتضيه من خطورة طبقا للأمر 80/71 مؤرخ في 1971/12/29.[3]

إضافة إلى أنه على المحضر القضائي أن يعلم وكيل الجمهورية بعدد القضايا المراد تنفيذها شهريًا، وذلك بتحديد جدول شهري يشهر ويعلق على لوحة استعلامات الموجودة لدى المحكمة، وفيما يحظى بالأشخاص الذين يعترضون على تنفيذ الأحكام يحرر المحضر القضائي محضر عصيان ويصدر وكيل الجمهورية أمر إحضار وهنا تكمن العلاقة التكاملية.

ب- تفتيش مكاتب المحضرين القضائيين: بحيث نصت المادة 46 من قانون 03/06 يجوز لوكيل الجمهورية مراقبة وتفتيش مكاتب المحضرين القضائيين التابعين لدائرة الاختصاص بحضور رئيس

---

[1]- وعافية حيزية، المرجع السابق ص 29.
[2]- أنظر المادة 6 من قانون 03/06 .
[3]- الأمر رقم 80/71 مؤرخ في 1971/12/29.المتضمن قانون الإجراءات المدنية ج ر ج /العدد02 ، الصادرة بتاريخ 1972/01/07، المعدل و المتمم للأمر رقم 154/66.

الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين الذي يمثله بعد إشعاره في أجل معقول، وترسل نسخة من التقرير إلى كل من رئيس الغرفة الوطنية والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين والنائب العام المختص، هنا يجب على الغرفة الوطنية للمحضرين أن ترسل تقرير سنويًا يوجه إلى وزير العدل حافظ الأختام يتضمن حصيلة نشاط التفتيش وتسيير مكاتبه.

2- رئاسة المحكمة:

يرتبط المحضر القضائي برئيس المحكمة وذلك من خلال تقرير طلبات استصدار أوامر أو عرائض سواءًا أمر نشر في الجريدة الرسمية، أو أوامر الحجز التنفيذي أو الحجز التحفظي ما للمدين لدى الغير وحضور جلسات التخصص وكذلك طلبات تعيين خبير عقاري لتقييم العقار ولبيعه أو أمر بفتح الأقفال في حال غياب المنفذ ضده طبقًا للمادة 627 من قانون الإجراءات[1] المدنية والإدارية، كما أن للمحضر القضائي أن يصدر محضر إشكال بالتنفيذ ومن خلاله ترفع دعوى إشكال في التنفيذ أمام رئيس المحكمة بما أنه ملزم بتقديم الإحصائيات الشهرية الثلاثية والسنوية.

3- التزامات المحضر أمام الهيئات الإدارية:

أ- علاقة المحضر القضائي بالهيئات الأمنية: يربط المحضر القضائي بالهيئات الأمنية لمساعدته في التنفيذ الجبري عند تسخير القوة العمومية بأمر من وكيل الجمهورية المختص إقليميًا.

ب– علاقة المحضر القضائي بالمحافظة العقارية: وذلك من خلال إيداع الحجوز العقارية بشهرها وإيداع وتسلم له الشهادة العقارية وإشهار حكم رسو المزاد والنشرات التنفيذية برفع الحجز العقاري لشهرها وقيدها .

ج- علاقة المحضر القضائي برئاسة المجلس الشعبي البلدي: بحيث يلتزم المحضر القضائي بتعليق محاضر التبليغ بمقر بلدية المبلغ إليه بحيث يؤثر رئيس المجلس البلدي على المحضر طبقًا لنص المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

د- علاقة المحضر القضائي بإدارة الضرائب: ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي بإخطار إدارة الضرائب بالحجوز العقارية وتعليق إعلانات البيع بقباضة الضرائب التي توجد في دائرة

[1]- المادة46 من قانون03/06 .
[2]- نص المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

اختصاصها الأموال المحجوزة، ويستخرج جدول الضريبة العقارية التي ترفق بقائمة شروط البيع عملا بالمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

[1]- المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية .

خلاصة الفصل الأول

لقد تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي لمهنة المحضر القضائي ومعالم ظهورها وتطورها، وتطرقنا أيضا إلى تعريف المحضر القضائي في المادة 04 من القانون 03/06 المنظم لمهنة المحضر القضائي يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص، وأيضا تحدثنا عن شروط وكيفية الالتحاق بمهنة المحضر القضائي إضافة إلى مهامه من خلال تناهيك عن التزاماته اتجاه الهيئات القضائية والإدارية والتزاماته بالمحيط الداخلي و الخارجي.

الفصـــــــــل الثـــــــــاني

صلاحيات المحضر القضائي

في القضايا العقارية

الفصل الثاني : صلاحيات المحضر القضائي في القضايا العقارية

لقد خول المشرع الجزائري للمحضر القضائي مهام احتكارية عديدة تتمثل أساسا في تبليغ العقود و السندات و الإعلانات التي تنص عليها القوانين و التنظيمات وقد قام بتوسيعها في قانون الإجراءات المدنية الجديد حيث خول له صلاحيات جديدة التي سنتناولها في هذا الفصل بعنوان صلاحيات المحضر القضائي وذلك من خلال مبحثين ، المبحث الأول سنتطرق فيه إلى دور المحضر القضائي في التنفيذ والتبليغ أما المبحث الثاني سوف نتطرق إلى دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية وإجراءات البيع بالمزاد العلني .

المبحث الأول: دور المحضر القضائي في التنفيذ و التبليغ

تطرق قانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي المعدل و المتمم بالقانون 13/23 إلى مهام المحضر القضائي في الفصل الثاني منه تحت عنوان مهام المحضر القضائي ومساعديه وحمايتهم وبالأخص كل من المادتين 12 و13 من قانون 03/06 المعدل و المتمم.[1]

وأيضا إلى تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية بقوة السند التنفيذي في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

وبعض المهام الأخرى كتحصيل الديون و الخدمة كحارس على العقارات المحجوز عليها و القيام بالمعاينات .

ومن خلال هذا نستنبط دور المحضر القضائي مجال التبليغ و التنفيذ وبعض الخدمات وسنتناولهما من خلال مطلبين:

المطلب الأول :صلاحيات المحضر القضائي في مجال التبليغ والتنفيذ.

والمطلب الثاني: قيام المحضر القضائي بالتحصيل والمعاينة والخدمة لدى الجهات القضائية.

المطلب الأول :صلاحيات المحضر القضائي في التبليغ والتنفيذ

سنتناول في هذا المطلب دور المحضر القضائي في مجال التبليغ كفرع أول ودور المحضر القضائي في التنفيذ كفرع ثاني .

الفرع الأول: دور المحضر القضائي في مجال التبليغ

إذا كان من البديهي القول أن تبليغ أي شخص و تسليمه أية وثيقة قضائية أو غير قضائية يتطلب دليلا رسميا و إثبات حقيقيا ، فان دليل الإثبات وقوع التبليغ بشكل صحيح لا يكون إلا بموجب محضر يحرره المحضر القضائي [2] ، حيث نصت المادة 12 من القانون 13/23المعدل و المتمم لقانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "يتولى المحضر القضائي:تبليغ العقود والعرائض والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات، ما لم يحدد القانون طرقا أخرى

[1] ـ أحكام المادة 13 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20.
[2]ـ عبد العزيز سعد ، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية الجديد ، دار هومه ، الجزائر ،2013 ،ص28.

للتبليغ"،[1]وتضيف المادة 406 ق إ م إ: " يقصد بالتبليغ الرسمي التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي"[2]، وتضيف الفقرة 02 و03 من نفس المادة :" يمكن أن يتعلق التبليغ الرسمي بعقد قضائي أو عقد غير قضائي أو حكم أو قرار، ويجوز التبليغ الرسمي للعقود القضائية وغير القضائية والسندات التنفيذية، بتسليم نسخة منها إلى المطلوب تبليغه أينما وجد ما لم ينص القانون على خلاف ذلك..."[3] ،جاءت المادة 407 من نفس القانون ونصت على مضمون المحضر و محتواه ، وجاء فيها انه يجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي ، في أصله نسخة من البيانات التالية :

1ـ اسم ولقب المحضر القضائي،وعنوانه المهني ، توقيعه و ختمه .

2 ـ تاريخ وقوع التبليغ وساعته مكتوبا بالحروف .

3 ـ اسم ولقب و عنوان (موطن) طالب التبليغ .

4 ـ إذا كان طالب التبليغ شخصا معنويا وجب ذكر تسميته وطبيعته ، و مقره الاجتماعي ، وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي .

5 ـ اسم ولقب وموطن (عنوان) الشخص الذي تلقى التبليغ ، وإذا كان التبليغ يخص شخصا معنويا وجب أن يتضمن الإشارة إلى طبيعته ، و تسميته ، و مقره (مركزه) الاجتماعي ، اسم ولقب و صفة الشخص الطبيعي الذي استلم التبليغ الرسمي .

6 ـ توقيع الشخص الذي تلقى التبليغ ، وبيان طبيعة الوثيقة التي تثبت هويته ، ورقمها و تاريخ إصدارها ، وإذا تعذر على المبلغ له التوقيع على المحضر يجب عليه وضع بصمته .

7 ـ الإشارة إلى تسليم الوثيقة محل التبليغ الرسمي إلى المبلغ له.

أما الفقرة الأخيرة من المادة 407 فلقد تضمنت نصا هاما جدا مفاده انه إذا لم يتضمن محضر التبليغ الرسمي تلك البيانات المشار إليها أعلاه فانه يجوز للشخص المطلوب تبليغه أن يدفع ببطلانه قبل إثارتها أي دفع أو دفاع أخر .[4]

---

[1]ـ احكام المادة 12 من القانون 03/06 المعدل و المتمم بالقانون 10/23 .
[2]ـ أحكام المادة 406 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3] ـ أحكام المادة 406 فقرة 02 و03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

[4]ـ أحكام المادة 407 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

إذا سهى المحضر القضائي عن أي بيان أو أي عنصر من عناصر تحرير المحضر فانه سيعرض عمله للبطلان ، و يحمله مسؤولية التعويض عما يصيب المبلغ له من أضرار .[1]

التبليغ في المجال المدني:

1) - التكليف بالحضور:إن المحاضر المحررة والمعدة من طرف المحضر القضائي بتبليغ عرائض افتتاح الدعوى على مستوى المحاكم العادية والإدارية أو تبليغ عرائض الاستئناف على مستوى المجالس القضائية، وعرائض الطعن بالنقض، على مستوى المحكمة العليا ومجلس الدولة تسمى بالتكليف فهو عبارة عن استدعاء يوجهه المدعي للخصم بواسطة المحضر القضائي للحضور أمام الجهة القضائية المختصة التي تم رفع الدعوى أمامها فيتولى المحضر مهمة تبليغ المدعى عليه وكل من هو مطلوب في الدعوى بنسخته من العريضة الافتتاحية [2].

كما عليه الالتزام بأوقات التبليغ فلا يجوز التبليغ قبل الساعة الثامنة صباحًا ولا بعد الساعة الثامنة مساءًا ولا أيام العطل إلا في حالة الضرورة بإذن القاضي .[3]

وبعد تبليغ المدعى عليه يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر تسليم التكليف بالحضور[4] طبقا لنص المادة 16 ق ا م ا [5] بشرط أن يحترم أجل 20 يومًا على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور إلى المدعى عليه، والتاريخ المحدد لأول جلسة باستثناء التبليغ في الدعاوي الاستعجالية التي يجوز فيها تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى أربعة وعشرون ساعة أو حتى من ساعة إلى ساعة طبقا لنص المادة 301 [6].

2) - تبليغ الأحكام والقرارات والأوامر القضائية:عملا بالفقرة 2 من المادة 12 من قانون 13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 فإن المحضر القضائي يقوم بتبليغ العقود و السندات و الإعلانات التي تنص عليها القوانين و التنظيمات مالم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ. [7]

---

[1]- عبد العزيز سعد ، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية الجديد ،المرجع السابق ،ص29 .
[2]- سايح سهير رحمونة، بوزرق فاطمة، النظام القانوني للمحضر القانوني في الجزائري – المرجع السابق ، ص30 .
[3]- أحكام المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
[4]- سالمي نضال ، النظام القانوني لأحكام المسؤولية الجزائية للمحضر القضائي ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران 2 محمد بن احمد ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 07/ العدد 01،السنة ،2021/06/28، ص1583.
[5] -أحكام المادة 16 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
[6] أحكام المادة 301 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[7]- أحكام المادة 12 فقرة 2 من قانون 13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20.

ويلتزم بذكر النصوص القانونية في محاضر التبليغ، وآجال الطعن المحررة في الأحكام والقرارات الغيابية أو الحضورية سواء بالمعارضة أو الاستئناف أو الطعن بالنقض أما تبليغ الأوامر الإستعجالية الصادرة عن المحاكم الابتدائية الحضورية أو الغيابية وهي قابلة للاستئناف أو المعارضة في آخر درجة في أجل 15 يومًا من تاريخ التبليغ الرسمي، يشير في محضر التبليغ إلى آجال الطعن والنصوص القانونية.[1]

الفرع الثاني: دور المحضر القضائي في مجال التنفيذ

أولا:تعريف التنفيذ

هو الوسيلة التي يتم بمقتضاها استعادة الطرف المتضرر لحقوقه الثابتة بموجب سند بواسطة المحضر القضائي بناءً على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثله القانوني أو الإتفاقي فلا يمكن القيام بإجراءات التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي لاقتضاء حق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء.[2]

1- التنفيذ الاختياري :وهو التنفيذ الذي يقوم به المدين بإرادته المنفردة دون تدخل الغير ،وهو يعتبر كذلك حتى ولو كان الدافع إلى التنفيذ هو الخوف من طرف ما ، سواء كان الدائن أو السلطة القضائية ، وهذا النوع من التنفيذ لا يقتضي الإجراءات الرسمية بحيث يقوم المدين بما عليه من التزام وعادة ما يتم ذلك عن طريق ما يعرف بالعرض بالوفاء وفق مقتضيات المواد 584 و585 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإذا تم قبول العرض من الدائن يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر إثبات ذلك ، وان رفض الدائن ذلك العرض يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر إثبات الرفض ويودع ما تم عرضه إن كان نقود في حساب خاص تابع له ، وعند الاقتضاء بأمانة ضبط المحكمة ، و في كل الأحوال و في حالة الرفض يمكن للمدين استرداد ما أودعه وذلك بعد إخطار الدائن و انقضاء اجل السنة من تاريخ الإيداع وهذا بموجب أمر على عريضة يوجهه إلى رئيس المحكمة ، أما إذا قبل الدائن العرض فلا يحق للمدين الرجوع عن ما من عرض أو استرداده [3].

2- التنفيذ الجبري : وهو التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة (ممثلة في المحضر القضائي) وفقا للقانون وبصرف النظر عن إرادة المدين حيث توجد الحماية التنفيذية إلى جانب الحماية القضائية تلك التي تعزز الحماية القانونية للحقوق و المراكز القانونية .

---

[1] ـ أحكام المادة 304 من قانون الإجراءات المدنية.

[2] ـ بوعافية حيزية ،صلاحيات المحضر القضائي ، المرجع السابق ، ص39.

[3] ـ حاقة العروسي ، طرق التنفيذ والبيوع القضائية ،محاضرات مقدمة لطلبة سنة ثانية ماستر مهني تنظيم قضائي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمة لخضر ـالوادي، الموسم الدراسي :2023/2022 ص06.

ويتم اللجوء إلى التنفيذ الجبري بعد انقضاء المهلة الممنوحة للمنفذ ضده حتى ينفذ مضمون السند التنفيذي فإذا انقضت هذه المدة يتم التنفيذ جبرا وفقا للآليات المحددة قانونا لتحقيق تنفيذ السند التنفيذي[1].

أ ـ التنفيذ الجبري المباشر : بمقتضاه يحصل الدائن على عين ما التزم به المدين أيا كان محله وموضوعه، سواء كان التزام المدين التزاما للقيام بعمل أو الامتناع عنه.

وإذا صار التنفيذ العيني غير ممكن لسبب لا دخل للمدين فيه ، ومثال ذلك حالة هلاك العين التي التزم المدين بتسليمها للدائن ، تحول إلى التزام بدفع تعويض نقدي .

ب ـ التنفيذ غير المباشر أو بطريق الحجز :وهو لا يكون إلا في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كان محل الالتزام أصلا دفع مبلغ من النقود أو انه أصبح كذلك بعد أن تحول الالتزام إلى التزام بمقابل أي عن طريق التعويض نتيجة لعدم إمكانية تنفيذه مباشرة ، لوجود مانع مادي مثل هلاك العين الملتزم بتسليمها أو وقوع العمل الملتزم بالامتناع عنه .

و في التنفيذ الغير المباشر لا يحصل الدائن على محل حقه مباشرة بل يحجز عن أي مال من أموال المدين، و استيفاء الدين من المال المحجوز بعد بيعه بالمزاد العلني ليحوله إلى نقود يستوفي حقه منها ،[2]خول المشرع للمحضر القضائي صلاحية التنفيذ الجبري لكن هذه الصلاحية ليست مطلقة ،لأنه حتى يتمكن من التنفيذ الجبري لا بد من توافر شروط .

ثانيا : السندات التنفيذية: يعد السند التنفيذي الأداة التي وضعت بيد الدائن الذي يضطر إلى التنفيذ الجبري من أجل اقتضاء حقه الثابت في ذلك السند يجبر المدين على تنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه <<فالسند التنفيذي هو كل عمل قانوني يتخذ شكلا معينا، ويتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري>> .[3]ويبطل أي اتفاق بإضفاء الصفة التنفيذية على محرر لم يعتبره المشرع سندا تنفيذيا، وقد عدد المشرع الجزائري أنواع السندات القضائية في المادة 600 من ق ا م[4]،وعليه يمكن تصنيف السندات التنفيذية إلى:

1- السندات التنفيذية القضائية :وتتمثل في الأحكام الصادرة عن المحاكم العادية والإدارية وقرارات المجالس القضائية والمحكمة القضائية والمحكمة العليا ومجلس الدولة والأوامر بأنواعها ومحاضر الصلح أو الاتفاق.

---

[1]- زروق نوال ، طرق التنفيذ ،محاضرات موجهة لطلبة السنة أولى ماستر ، تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية ، 2022/2021 ، ص06.

[2]- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص 19.18.

[3]- حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 96.

[4]- بوعافية حيزية ، المرجع السابق ، ص40.

أ- الأحكام والقرارات القضائية :الأحكام هي أهم السندات التنفيذية أقواها حجة في التنفيذ كونها تصدر عن جهة قضائية مختصة بالفصل في الخصومة المطروحة أمامها، وذلك بعد إجراء تحقيق كامل وفقا لإجراءات وضمانات معينة ومحددة في القانون[1] ، يلزملاعتبار الحكم القضائيسندا تنفيذيًا أمران:- أن يكون حكما بالإلزام - قوة الشيء المقضي فيه.**النفاذ العادي :** القاعدة العامة في تنفيذ الأحكام انه لا يجوز تنفيذها جبرا ، مادام أن الطعن فيها بالمعارضة أو الاستئناف جائزا لم يزل ممتدا هذا الأصل قررته صراحة أحكام المادة 1/609من ق ا م[2]وعليه فإن القوة التنفيذية يحوزها :

- بالنسبة لأحكام المحاكم :يكون سندًا للتنفيذ من بين أحكام المحاكم:

- الحكم الصادر حضوريا في حدود الإختصاص الإنتهائي للمحكمة: ومثاله الأحكام الصادرة بخصوص النزاعات التي لا تتجاوز قيمتها: 200.000.00دج مائتي ألف دينار جزائري، فهي تصدر ابتدائية نهائية[3]، وتكون قابلة للتنفيذ الجبري بمجرد صدورها .
- الحكم الصادر غيابيا في حدود النصاب الإنتهائي إذا مضى ميعاد المعارضة دون رفعها.
- الحكم الصادر ابتدائيًا يصبح نهائيًا، بعد انقضاء مواعيد الطعن (المعارضة والاستئناف).
- الحكم الابتدائي المشمول بالنفاذ المعجل .

- قرارات المجالس القضائية: كل القرارات الصادرة عن المجلس القضائية في اختصاصها الإستئنافي تصدر نهائية وبالتالي تتمتع بالقوة التنفيذية إذا كانت صادرة بإلزام .[4]

-قرارات المحكمة العليا: لا تكون قرارات كسندات تنفيذية بحسب الأصل لأنها لا تفصل في موضوع الحق، غير انه مع ذلك تكون سندًا تنفيذية في الحالات الآتية:

-قرارات النقض:هي دائمًا سندات تنفيذية بالنسبة للمصاريف والغرامة والتعويض الذي يحكم به لكيدية الطعن (المادة 377 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

- قرارات النقض الفاصلة في الموضوع: الأصل أن المحكمة العليا هي محكمة قانون لا تفصل في المسائل الموضوعية، لأن المادة 3/374 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قررت حكمًا

---

[1]- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص99،98 .
[2] - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص101.
[3] - المادة 33 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[4]- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ،ص103.

استثنائيًا يسمح لجهة النقص بالفصل في موضوع النزاع في حالة تكرار النقض للمرة الثانية بغية إنهاء النزاع[1].

ـ حالات النفاذ المعجل :

ـ النفاذ المعجل القانوني : النفاذ المعجل القانوني هو وصف يلحق الحكم بقوة القانون لأنه مستمد مباشرة من أمر المشرع فلا حاجة للخصوم في طلبه من المحكمة ولا داعي للنص عليه في منطوق الحكم، فهو ملتصق بالحكم تلقائيا وبصرف النظر عن رغبة القاضي أو طرفي الخصومة، وإذا نصت عليه المحكمة في منطوق الحكم فإن هذا ليس إلا ترديدا لحكم القانون ويعتبره البعض تكرارا لا محل له، وإنما ليس للمحكمة أن تقضي برفضه وإلا كانت مخالفة للقانون.

وقد أورد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعض حالات النفاذ المعجل القانوني، وورد البعض الآخر في تشريعات أخرى ونذكر منها مايلي :[2]

ـ الأوامر الاستعجالية : أول حالات النفاذ المعجل القانوني هي الأوامر الصادرة في المواد الإستعجالية، إذ جاء في نص المادة 1/303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " لا يمس الأمر الإستعجالي أصل الحق، وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن، كما أنه غير قابل للمعارضة ولا الاعتراض على النفاذ المعجل "

ـ الأحكام الصادرة في المنازعة في الكفالة أو تقديم الكفيل : الأصل طبقا للمادة 586 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الأحكام والقرارات القضائية بتقديم كفيل أو كفالة هي التي تحدد تاريخ تقديم الكفالة بالجلسة مع إيداع المستندات الدالة على ملاءته بأمانة الضبط أو تاريخ إيداع الكفالة على مستوى أمانة الضبط، وكل منازعة تتعلق بقبول الكفيل تقدم من الخصوم في أول جلسة، ويفصل فيها في الحال، ويكون الحكم الصادر فيها معجل النفاذ بقوة القانون رغم المعارضة أو الاستئناف المادة 587 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ـ أحكام الإفلاس والتسوية القضائية : إذ تنص المادة 277 من القانون التجاري على أن جميع الأحكام والأوامر الصادرة بمقتضى هذا الباب المتعلق بالإفلاس والتسوية القضائية) معجلة النفاذ رغم المعارضة والاستئناف وذلك باستثناء الحكم الذي يقضي بالمصادقة على الصلح. [3]

---

[1] ـ حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه، ص 105-106.
[2] ـ حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص108.
[3] ـ المرجع نفسه ،109.

- النفاذ المعجل القضائي : هو وصف يلحق بالأحكام الفاصلة في الموضوع ، بحيث أنها نتيجة لهذا الوصف تصبح تتمتع بالقوة التنفيذية رغم عدم تمتعها بقوة الشيء المقضي فيه ، وينقسم إلى وجوبي وهو الذي إن طلبه الخصوم وجب على القاضي إن توفرت حالته أن يقضي به ونفاذ معجل جوازي وهو مثل الأول يجب أن يطلبه الخصوم ولكن رغم توفر حالته تبقى المحكمة غير ملزمة بان تقضي به وذلك لما لها من سلطة تقديرية في منحه أو رفضه .[1]

ب- الأوامر القضائية: يصدر القضاء نوعين من الأوامر وفقا لنطاق سلطته ، فقد تصدر أوامر ليست موضوعية تسمى الأوامر على العرائض و ذلك بناء على وظيفتها الولائية في حالات قانونية تختفي فيها المنازعة ظاهريا ، وقد تصدر أوامر موضوعية تسمى أوامر الأداء و الأوامر الإستعجالية وأوامر تقدير المصاريف .[2]

- الأوامر الإستعجالية: وهي تشكل صور من صور النفاذالمعجل بقوة القانون وتتمثل في الأوامر الصادرة في المواد المستعجلة. أيا كان القسم الذى أصدرها بالمحكمة. سواء كان القسم الإستعجالي العادي، أو استعجالي اجتماعي (506 ق ! م !) ، أو استعجالي عقاري (521 ق إ م ا) ، أو استعجالي تجاري (536) ق إ م ا)، فكل الأوامر الإستعجالية الصادرة عن هذه الأقسام بمختلف أنواعها تعد سندات تنفيذية. وبالتالي تنفذ رغم الاستئناف وهي غير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل. غير أن الأوامر الإستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة أي من المجلس تكون قابلة للمعارضة طبقا للمادة 304 ق ا م ا .

- أوامر الأداء : القاعدة العامة في طلب الحماية القضائية هي استخدام وسيلة الدعوى كأداة فنية للحصول على الحماية القضائية. والاستثناء من هذه القاعدة هو انه يمكن الحصول على الحماية القضائية دون استخدام وسيلة الدعوى وذلك عن طريق أمرالأداء الذي نظمه المشرع في المواد من 306 إلى 309 من ق إ م ا، فهذا الأخير هو وسيلة فنية ابتدعها المشرع بهدف منح حماية قضائية عاجلة إلى صاحب الحق الموضوعي المعتدى عليه وذلك بغيةتمكينه من الحصول عليه في أسرع وقت ممكن وبالرغم من أن أمر الأداء يشتمل تقنيات الأمر الولائي، بحيث يصدر في شكل أمر على عريضة وفي

[1] ـ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص110.
[2] ـ عمر بن سعيد ، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ،السداسي الأول ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر،2019،ص16.

غير مواجهة أي بدور حضور الخصم أو حتى استدعائه، فإنه يحسم النزاع باعتبار انه يفصل في أصل الحق المتنازع بشأنه و من ثم فهو "عمل ولائي في شكله و قضائي في موضوعه ".[1]

ج ـ أحكام رسو المزاد : وهي الأحكام الصادرة نتيجة بيع بالمزاد العلني .[2]

2- السندات التنفيذية غير القضائية: تصدر نتيجة عمل قانوني قضائي أو ولائي.

ثالثا :إجراءات التنفيذ

إعلان السند التنفيذي هو إجراء ضروري قبل التنفيذ الجبري ، ولا يجوز التنفيذ بدونه ، وطبقا للمادة 612 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجب أن يعلن المحضر القضائي المنفذ عليه بالسند التنفيذي في موطنه الأصلي ، ويجب أن يتضمن هذا الإعلان تكليف المنفذ عليه بالدفع أو الوفاء أو بيان المطلوب تنفيذه ، و منحه اجل خمسة عشر يوما للوفاء بالالتزام ، و يجب أن يكون السند التنفيذي ممهورا بالصيغة التنفيذية ليؤكد جدية الإجراء و قدرة المنفذ له على إجراء التنفيذ الجبري ، و القانون يفترض تسامح الدائن مع المدين في إيقاع التنفيذ الجبري عليه ، إلى أن يقوم بإعلان السند التنفيذي و تكليفه بالوفاء ، فيقطع هذه المظنة التي افترضها القانون بمقدمات التنفيذ ، ومن ثمة أمكن القول أن مقدمات التنفيذ تقوم بدور مماثل للاعتذار في نطاق الالتزامات وإذا مات المنفذ عليه بعد إعلانه بالسند التنفيذي وجب إعلانه مرة ثانية إلى ورثته ، و لهم خمسة عشر يوما للوفاء .

وإذا تقدم المنفذ عليه قبل انتهاء المهلة المحددة في الإعلان و التكليف للوفاء ، جاز للمحضر القضائي قبض المبلغ مقابل مخالصة سلمها للمنفذ عليه ، ويعد المحضر القضائي هنا وكيلا عن المنفذ له و ليس له أن يباشر التنفيذ الجبري ، و يعتبر المحكوم عليه قد نفذ اختيارا فطبيعة هذه المقدمة ليست تنفيذا جبريا وإنما تمهيدا له ولكن ضرورية للتنفيذ ، إذ يعتبر التنفيذ بدونها قابلا للإبطال ، و البطلان قرر لمصلحة المنفذ عليه وورثته ، يجب التمسك به من طرف هؤلاء فقط ، أم السكوت عنه يعد تنازلا عن حقهم فيه .

والملاحظ في هذا الباب أن المشرع الجزائري قصد التيسير في مقدمات التنفيذ، فحدد إمكانية طلب إبطال التكليف بالوفاء ، بمدة خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء ، ومن ثمة نص من خلال المادة 614 على جواز التنفيذ الجبري بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي ، دون مراعاة اجل خمسة عشر يوما في حالتين :

---

[1] ـ حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ،ص131،130.
[2] حمدي باشا عمر ،المرجع نفسه ،ص114.

1-إذا كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي .

2-إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل .[1]

ثالثاً: إشكالات التنفيذ:

ليست كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ هي بالضرورة إشكالا في التنفيذ، فإشكالات التنفيذ تشمل فقط المنازعات التي تطرأ قبل تمام التنفيذ، ويترتب على الحكم فيها أن يصبح التنفيذ جائزا أو غير جائز وبالتالي وقف السير فيه أو استمراره، وبناء على هذا التعريف يمكن وصف إشكالات التنفيذ أنها عقبات قانونية تطرح بشأنها خصومة على القضاء قبل تماما التنفيذ، وليست عقبات مادية القصد منها منع التنفيذ، كإغلاق الأبواب ضد المحضر القضائي عند الدخول للمنازل. لان ذلك بعد تعديا على الموظف القائم بالتنفيذ، ويقع تحت طائلة الجنحة المنصوص عليها في قانون العقوبات كما تقضي بذلك المادة 328 ق.ا.م الحالي. كما أن هذه العقبات تذلل باستعمال القوة العمومية.

يرفع الإشكال في التنفيذ عن طريق الاستعجال مع وجوب التفريق بين حالتين :

1- دعوى الإشكال في التنفيذ:وتكون في حالة إذا ارتأى المحضر القضائي أثناء مباشرة التنفيذ بأن هناك عقبة قانونية تحول دون عملية التنفيذ، فيقوم بإثبات هذا الإشكال في محضر يسمى "محضر إشكال التنفيذ"ويدعو الخصوم لعرض الإشكال عن طريق دعوى استعجالية على رئيس المحكمة التي يباشر في

دائرة اختصاصها التنفيذ،وهنا ترفع الدعوى الاستعجالية من طرف المستفيد من السند التنفيذي أو من المنفذ عليه أو الغير الذي له المصلحة، بحضور المحضر القضائي المكلف بعملية التنفيذ.[2]

2- دعوى وقف التنفيذ :أما في حالة رفض المحضر القضائي تحرير محضر عن الإشكال الذي يثيره احد أطراف التنفيذ، فيجوز لأحدهم تقديم طالب وقف التنفيذ عن طريق دعوى استعجالية من ساعة إلى ساعة أمام رئيس المحكمة الجالس للفصل في المواد الاستعجالية، ويكون هنا المحضر القضائي في مركز مدعى عليه مع المستشكل ضده .[3]

---

[1]- هنان مليكة ، بواب بن عامر ، التيسير الإجرائي في القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية - العدد الثاني - ديسمبر 2017، ص35،34.
[2]-حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ،ص358.
[3]- حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص359.

3- أثر الإشكال في التنفيذ :كما استحدث بموجب المادة (635) من القانون رقم 08/09 حكم مفاده عدم جواز رفع إشكال التنفيذ أو طلب وقف التنفيذ ثانية من نفس الأطراف، حول نفس الموضوع، إذا سبق الفصل فيه .

4 - الحكم في الإشكال: وهذه الإشكالات تطرح على رئيس المحكمة الذي يقع في دائرة اختصاصه مكان المشكل التنفيذي ليحكم فيها عن طريق الاستعجال، مع عدم المساس بأصل الحق، يوقف إجراءات التنفيذ أو الاستمرار فيه في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ رفع الدعوى، والأمر الذي يصدر لا يكون قابلا لأي طعن تطبيقاً لنص المادة 633 من القانون 09/08[1].

وقد رتب المشرع الجزائري على قبول الإشكال أو طلب وقف التنفيذ، وقف التنفيذ لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ رفع الدعوى؛ تطبيقا لنص المادة (634) من القانون رقم 09/08. أما في حالة رفض الإشكال أو طلب وقف التنفيذ، فيأمر القاضي بمواصلة التنفيذ، وتبقى جميع عقود وإجراءات التنفيذ السابقة قائمة وصحيحة وتستمر من آخر إجراء. وفي حالة رفض طلب وقف التنفيذ، يحكم القاضي على المدعي بغرامة مدنية لا تقل عن ثلاثين ألف (30.000) دينار، قصد لمشرع من ورائها ضمان عدم تعسف رافع طلب وقف التنفيذ في استعمال حقه على نحو يخل باستقرار و استمرار إجراءات التنفيذ[2].

ثالثا: صدور حكم قضائي نهائي يقضي بالطرد من العقار

الحكم القضائي هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة إنهاء الخصومة ووضع حد للنزاع ، و الحكم المقصود في جرم التعدي على الملكية العقارية الخاصة هو الحكم المدني أو العقاري الذي يفصل في الملكية أو يكرس الحيازة في حالة التعدي عليها ، بموجب حكم نهائي لصالح المالك أو الحائز يقضي بطرد المعتدي من العقار ، على أن يكون هذا الحكم نهائي أي استنفذت فيه طرق الطعن العادية وحاز قوة الشيئ المقضي فيه ، أو أمر صادر عن القاضي الإستعجالي في حالات التي يكون فيها الطرد من اختصاص القاضي الإستعجالي [3].

---

[1]- ـ قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر ج / العدد21 ، تاريخ الصدور في 2008.

[2]- هنان مليكة ، بواب بن عامر ،التيسير الإجرائي في القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، المرجع السابق ، ص 37 .

[3] ـ بنت الخوخ مريم ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، معهد الحقوق و العلوم السياسية ، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ، الجزائر ، المجلد 10، العدد1 ، ص824، السنة :2022/06/12.

أما في حالة رفض الإخلاء فيحرر المحضر القضائي محضر عدم جدوى محاولة الطرد ، وفي اليوم المحدد و بحضر المحضر القضائي و المحكوم لصالحه يتم التنفيذ الجبري للسند الرسمي الممهور بالصيغة التنفيذية بالاستعانة بالقوة العمومية ليتم بذلك الطرد أو التنزيل أو تسليم المفاتيح حسب الحالة في وقت واحد .[1]

المطلب الثاني: قيام المحضر القضائي بالتحصيل والمعاينة والخدمة بالجهات القضائية

وتتمثل في إمكانية القيام بتحصيل الديون وإمكانية استدعاء وتسخير المحضر للقيام بالخدمة لدىالجهات القضائية لاسيما القيام بالمعاينات بناء على طلب الأطراف أو بانتداب من القضاء وتعيينه كحارس قضائي.

الفرع الأول:تحصيل الديون

إن تحصيل الديون قد يكون بطريقة ودية يقوم فيه المحضر القضائي بالتحصيل دون أن تكون طريقة جبرية أي دون الحاجة لاستصدار أحكام أو أوامر قضائية وبدون القيام بأي إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية المذكورة في المادة 600 ق.إ.م.إ فإذا لم تحصل الديون بناء على تبليغ أحد بالسندات التنفيذية وتكليف المدين بالوفاء فتكون أمام تحصيل قضائي وليس ودي حتى ولم قام المدين بتسديد المبالغ المدين بها عبد تكليفه بالوفاء وقبل الشروع في إجراءات التنفيذ الجبري كالمحجوز بمختلف أنواعها وقد خول المشرع للمحضر القضائي هذه المهمة بناءًا على الفقرة 7 من المادة 12 من قانون 13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 حيث توسع مجال القيام به لاسيما في:

التحصيل الودي للديون الثابتة في الأوراق التجارية مثلا الشيك والسفتجة والسند لأمر وكذلك الديون الثابتة في العقود التوثيقية المتضمنة اعتراف بدين وكثيرًا ما تلجأ المؤسسات المالية كالبنوك وصندوق التوفير والاحتياط إلى المحضر القضائي تطلب منه القيام بتحصيل ديونها وديًا دون الحاجة إلى تطبيق إجراءات التنفيذ الجبري واستصدار أوامر لبيع الأموال المرهونة طبقًا للمادة 124 من قانون القرض والنقد[2].

[1] ـ بنت الخوخ مريم ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، ص825.
[2] ـ بن تركي ليلى، المرجع السابق ، ص 17.

الفرع الثاني : القيام بالمعاينة

وتتم هذه المعاينات بناءا على أمر قضائي أو بطلب من المعني بالأمرلإثبات واقعة مادية بحتة وهنا لابد من التنويه أن التزاماته تختلف في كلتا المعاينتين فأماالأولى فعليه التحلي بالموضوعية وتبليغ العريضة إلى الخصم التي يحدد له فيها تاريخ إجرائها ، ووقته الذي يجب أن يكون مشروطا بالأوقاتالمسموح فيها قانونا طبقا لنص المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع ضرورة تقييده بما جاء في الأمر القضائي دون تجاوز حدود المهمة المسندة له .

أما المعاينة التي تكون بطلب من الأطراف ، فانه ينبغي ألا تكون في الأماكن الخاصة التابعة للغير باستثناء وجود أمر قضائي يسمح بالدخول إليها ، و إجراء المعاينة فيها وبعد الانتهاء من المعاينة يكون المحضر مطالبا بتحرير محضر المعاينة الذي يجب أن يذكر فيه جميع الأوصاف المتعلقة بالعناصر المادية للواقعة ، تاريخ و ساعة بداية ونهاية المعاينة أو الإستجواب ،بالإضافةإلى باقي البيانات القانونية ونفس الضوابط ، عليه أن يلتزم بها عند إجراء الاستجوابات ، كما يمكن أن تسند إليه طبقا لنص المادة 12 الفقرة 10من القانون 13/23 المعدل و المتمم [1]للقانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي مهمة تبليغ الإنذاراتبناءا على أمرقضائي[2] ،كما تطرق إلى كيفيات استصدار الأمربإجراء المعاينة وكيفية الطعن فيه باعتباره أمر على عريضة في المواد 310، 311،312، ق ا م ا .

ومن خلال الفقرتين 9 و 10من القانون 13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 يمكن القول أن المشرع خول للمحضر القضائي القيام بالمعاينات و الاستجوابات التالية :

- القيام بالمعاينات بناء علىأمر قضائي دون إبداءرأيه.
- القيام باستجوابات بناء على أمر قضائي دون إبداءرأيهفيه .
- القيام بمعاينات مادية بحتة بناء على التماس من الخصوم .
- انتدابه من طرف القضاء للقيام بمعاينات مادية بحتة .
- القيام بتلقي التصريحات بناء على طلب الأطراف .[3]

[1]-المادة 12 الفقرة 10 من قانون 13/23 المعدل و المتمم للقانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
[2] - سالمي نضال ، المرجع السابق ، ص1583.
[3]- بن تركي ليلى، المرجع نفسه ، 17،18 .

الفرع الثالث: تسخير المحضر القضائي للقيام بخدمة لدى الجهات القضائية

إضافة إلى صلاحيات المحضر القضائي المذكورة سابقًا، قد يعين المحضر القضائي كحارس قضائي بموجب حكم أو أمر أو قرار.

وقد تطرق المشرع إلى الحراسة بنوعيها القضائية والاتفاقية، في المواد 602 إلى 611 من القانون المدني، فقد نص في المادة 602 على ما يلي: <<الحراسة الاتفاقية هو إيداع شيء متنازع فيه من طرف شخص أو عدة أشخاص بين يدي شخص آخر يلتزم بإعادته بعد فض المنازعة إلى الشخص الذي يثبت له الحق فيه>> ،وسلطات المحضر القضائي الذي تثبت له هذه الصفة بمجرد صدور أمرالحراسة، يستمدها من الأمر الذي عينه غالبًا ما يحدد الحكم مهمة الحارس ومداها ،بصفة عامة سلطات المحضر المعين كحارس قضائي مزيج بين الوديعة والوكالة، فهو مكلف بحفظ المال كالوديع، ومكلف بإدارته كالوكيل وهو ما أشارت إليه المادة 606 ق.م[1].

وأيضًا عملية تسخير المحضرين القضائيين أمام الجهات القضائية ظهر العمل بها من خلال الاضطراب الذي ساد قطاع العدالة خلال 2012، والذي شنه موظفي كتاب الضبط لمختلف الجهات القضائية، فتم الاستعانة بالمحضرين القضائيين لاستخلاف كتاب الضبط في حضور الجلسات ،سواء المدنية أو الجزائية وقيامهم بتسجيل القضايا وعرضها وضمان الحفاظ على النظام العام،تحت سلطة رئيس الجلسة باعتبارهم احد محضري الجلسات .[2]

المبحث الثاني: دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية و إجراءات البيع بالمزاد العلني

الحجز العقاري من الحجوز التنفيذية تناولها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه لعدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين و بعد توقيع هذا الحجز على العقار نهائيا، وتبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة بيع العقارالمحجوز وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث .

المطلب الأول: دور المحضر القضائي في مجال الحجوز العقارية

حجز المال معناه قانونًا وضعه تحت تصرف القضاء تمهيدًا لبيعه واستيفاء الدائن لدينه من ثمنه، والحجز نوعان، تحفظييؤدي إلى ضبط المال بوضعه تحت يدي القضاء فهو إجراء تحفظي لا يقصد من ورائه بيع المال المحجوز وإنما الضغط على المدين للوفاء ، ومنعه من التصرف فيها تصرف من شأنه الإضرار بحقه، ويجوز إيقاعه بدون سند تنفيذي ، أما الحجز التنفيذي فبالإضافة إلى أنه يرمي إلى ضبط

[1] بن تركي ليلى، مرجع سابق، ص 18، 19.
[2]- بوعافية حيزية ، المرجع السابق ، ص51.

المال المحجوز فإنه يؤدي إلى بيع المال المحجوز (العقار المحجوز) كي يحصل الدائن على حقه من ثمنه ولا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي[1].

الفرعالأول: الحجز التحفظي

أولا :تعريف الحجز التحفظي:

بأنه إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن سواء بيده سند تنفيذي أو لم يكن بيده أي سند بقصد وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين التصرف فيها بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى استبعادها من دائرة الضمان العام للدائن الحائز ولا يصدر إلا في حالة الضرورة وبموجب أمر أو عريضة وعرفته المادة 646 ق إ م [2].

ثانيا: إجراءات الحجز التحفظي

1-المحكمةالمختصة: لا يمكن إيقاع الحجز التحفظي إلا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوبة حجزها، ويجب على رئيس المحكمة الفصل في طلب الحجز خلال 5 أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة ضبط [3].

2-تقديم طلب الحجز: يقدم من طرف الدائن إلى رئيس المحكمة المختصة ويذكر فيه سند الدين أو ما يبرره .

3-صدورالأمر: يتأكد رئيس المحكمة من استيفاء عريضة الشروط الشكلية الموضوعية، وخاصة التأكد من توفر الصفة لدى الطالب ،ومتى اطمأن إلى وجود حالة الضرورة أصدر أمره بإيقاع الحجز في ذيل العريضة .

4-تبليغ أمر الحجز: يبلغ رسميا أمر الحجز التحفظي إلى المدين وفق الأحكام المادة 688 من قانون إ م إ[4]،ويرجع لرئيس المحكمة فيما يثار من إشكاليات، ولم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجر للاعتراض أو المعارضة أو الاستئناف خلافا للقانون القديم حيث كانت تنص المادة 346 على قابلية الأمم للمعارضة و الإستئناف.

---

[1]- مجيدي فتحي، المرجع السابق 754 .
[2]- المادة 646 من قانون 09/08 المتضمن قانون إ م إ .
[3]- مجيدي فتحي، المرجع السابق ص 785 .
[4]- المادة 688من القانون 09/08 المتضمن ق إ م إ.

5-إيقاع الحجز: يقوم المحضر القضائي فورا بإيقاع الحجز وتحرير محضر حجز وجرد أمواله الموجودة تحت يد المدين وإلا كان الحجر باطلا ، وتسلم منه نسخة للمدين ويعينه حارسا عليها، وفي حالة وجود مقاومة يمكن الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجر [1].

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي

أولا : تعريف الحجز التنفيذي

الحجز التنفيذي هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقارات مدينه عن طريق بيعها بالمزاد العلني، وذلك بغية استيفاء دينه وهي تشمل العقار بطبيعته والعقار بتخصيص والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بناءً على قاعدة كل ما هو قابل للتصرف فيهبالبيع قابل للحجز[2]، فالحجز العقاري يقتضي وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يدي القضاء [3].

ثانيا ـ إجراءات الحجز التنفيذي

1- إصدار أمر بالحجز: حتى يصدر أمر الحجز لابد أن يقدم الطلب إلى الجهة القضائية المختصة التي تنظر في صحته وتصدر أمر بذلك وفق للمادتين (722-724) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[4]

الجهة القضائية المختصة: يقدم طلب إلى رئيس محكمة موطن العقار وفي حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي تقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وبأمر واحد على عريضة[5].

2- تقديم الطلب: يقدم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو المتقاضي ويجب إن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات الموجودة في المادة 722 فقرة 1-2-3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[6]. إذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته يجوز استصدار أمر على عريضة، يقوم بمقتضاها المحضر القضائي بدخول إلى العقار للحصول على هذه البيانات (وصف العقار) وهذا الأمر غير قابل لأي طعن .

---

[1]- مجيدي فتحي، المرجع السابق ص785 .
[2]- حمدي باشا،المرجع السابق ص 280.
[3]- بوعافية حيزية، المرجع السابق ص52.
[4]- المادة 722-724 من ق إ م إ .
[5]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 283 .
[6]- هذه البيانات الواردة في نص المادة 722 فقرة 1،2،3من قانون 09/08.

- كما يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة سماح المحضر القضائي بدخول العقار والحصول على البيانات اللازمة.

وإذا أغفل طلب الحجز على إحدى هذه البيانات يرفض طلبه مع إمكانية تجديده عند استعمال الوثائق المطلوبة وهذا لما ورد في نص المادة 723 من قإمإ[1].

3-تبليغ أمر الحجزوقيده

أ- تبليغ أمر الحجز للحجز عليه :إن المحضر القضائي يتوجب عليه تبليغ أمر الحجز إلى المدين تبليغا رسميا بموجب محضر وإنذاره بأنه إذ لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه ،أما إذا تعلق الأمر بعقار مثقل بتأمين عيني للغير وجب القيام التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب.

وإذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتاز له بتأمين عيني على العقارات المراد حجزهاوجب على المحضر القضائي التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون أو الكفيل العيني إن وجد عما يحق لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بعينه أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع وهذا ما ورد في نص المادة 726 من قانون إجراءات مدنية وإدارية[2].

ب - قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية : وفقا لأحكام المادة 728 ق إ م إ فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن خلال أجل 08 أيام وإلا تعرض إلى عقوبات تأديبية منصوص عليها في التشريع ساري المفعول، وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائن وموطن كل منهم،كما على المحافظ العقاري أثناء قيامه بقيدأمر الحجز أن يذكر تاريخ واسم ولقب وموطن الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت الأمر[3].

ثالثا -الحجز على العقارات الغير مشهرة

الأصل في الحجز على العقارات أنه لايمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة بالمحافظة العقارية، كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر العقاري .

---

[1] ـ المادة 723 من ق ا م ا .
[2]- المادة 725 و 726 من قانون 08 /09.
[3]ـ المادة 728 من ق إ م إ .

زد على ذلك أن المشرع الجزائري ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر75/74 رقم المؤرخ 11/12/ 1975في المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية ، كون أن كل عقار يصبح بعد عملية المسح له سند ملكية واضح ألا وهو الدفتر العقاري ، والذي يشكل السند الوحيد والمثبت للملكية بعدالمسح[1] .

لكن عملية المسح العقاري في بلادنا لاتزال في المرحلة الأولى ، إذ لم تعمم في كل البلديات التابعة للوطن وهو ماجعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية ، بل أن مؤسسات الدولة تعاملت في آلاف العقارات بسندات عرفية أي بموجب مقررات إدارية غير مشهرة ، وبالنتيجة أصبحت الأملاك العقارية التي ليس لها سند ملكية مشهر هي التي تشكلأكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية ، لكن إذا أراد الدائن التنفيذ على هذه الأموال اصطدم بمبدأ عدم جواز الحجز عليها لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري .

لذا ارتأى المشرع في ق إم إ الجديد ، إيجاد حل لهده الوضعية وذلك بإدخال العقارات الغير المشهرة ضمن الضمان العام للمدين وبالتالي إمكانية الحجز عليها[2]، وعلى هذا الأساس أدخلت ضمن القانون أحكام إجرائية جديدة تجيز الحجزعلىهذا النوع من العقارات في حالتين[3]:

-إذا كانت لهذه العقارات سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقاًلأحكام القانون المدني .

-إذا كانت لهذه العقارات مقررات إدارية .

1- إجراءات الحجز على العقارات الغير مشهرة

أ - استصدار أمر الحجز علي العقار الغير مشهر :يتم استصدار الأمر على العقار الغير المشهر بنفس الكيفية التي يتم بها بالنسبة للعقار المشهر,[4]على أن يراعي في ذلك مايلي :

نظرا لكون وصف العقار أو الحق العيني من البنات الواجبة التوفر في طلب استصدار ،الأمر الذي يعد صعب بالنسبة للعقار الغير مشهر لكونه لا يحوز على سند ملكية ، لذا يمكن للدائن هنا ان يستعين بمحضر قضائي للقيام بعملية وصف العقار و تحديد البيانات، كما يرفق الطلب إضافة إلى الوثائق المرفق بطلب الحجز على العقار بمستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري .

---

[1]- احمد باشا عمر، المرجع السابق ص319.
[2]- المرجع نفسه ص 320.
[3]- حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ص 320 .
[4]- هيثم الوافي ، المرجع السابق ، ص46.

ب-التبليغ الرسمي لأمر الحجز: إن تبليغ أمر الحجز على العقارات غير مشهرة يتم بنفس الطريقة التي يتم بها التبليغ على عقار مشهر، وهذا ما جاء في نص المادة 767من ق إم إ [1], وبناء على ذلك فإنه وبعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لهذا الأمر إلى المدين فقط إذا لم يكون العقار المعني مثقل بأي تامين عيني ، إذا كان هذا العقار مثقلا بتأمين عيني لفائدة هذا الغير ففي هذه الحالة يتعين على المحضر القضائي إخطار إدارة الضرائب أمافيما يخص المدين المحجوز عليه فإن تبليغه بأمر الحجز يكون بصفة شخصية ،أو إلى أحدمن أفراد عائلته البالغين و المقيمين معه إذا كان مقيم داخل الوطن ، أما إذا كان مقيم خارج الوطن فهنا يكون التبليغ في موطنه بالخارج ، هذا ويقوم المحضر القضائي بمناسبة التبليغ لأمر الحجز بإنذار المدين على انه إذا لم يدفعالدين المترتب عليه في اجل شهر من التبليغ الرسمي فإنه سيتم بيع العقارغير مشهر المحجوز جبرا عنه في المزاد [2] .

ج -قيد أمر الحجز على لعقارات الغير مشهرة :استحدث المشرع في المادة 768 من ق إ م إ إجراءات جديدة ،المتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجوز العقارية [3]،حيت أوجبت المادة 786ق إ م إ [4]فتح سجل خاص لقيد الحجوز العقارية .

المطلب الثاني : البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوزوالبيوع العقارية الخاصة

إن مهام المحضر القضائي في التنفيذ على العقارلا تقتصرعلى توقيع الحجز على العقار ووضعيه تحت يدي القضاء فحسب بل تتعدى الى تحضير العقار المحجوز للبيع ، من خلال قيام المحضر القضائي بإعداد الإجراءات اللازمة ليوم البيع حيث نظمت المواد من 737الى 765 من ق إ م إ،أحكام قانون بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني والتي أظهرت الدور الجوهري للمحضر القضائي[5] ،وفضلا عن سلطات المحضر القضائي المتعلقة بالبيع الجبري للعقار المحجوز، فقد استحدث المشرع الجزائري بيوع أخرى ، تتم تحت إشراف القضاء القانون و بمساعدة المحضر القضائي ، أسماها بالبيوع العقارية الخاصة ، والتي نظم المشرع أحكامها في الفصل الثامن من ق إ م إ المواد (778الى المواد 789[6]).

---

[1]- المادة 767 من ق ا م .
[2]- حساين عوامرية ،المرجع السابق ص148.
[3]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص328.
[4]- المادة 786 من القانون 08/ 09 .
[5]- المواد من 737 إلى 765 من القانون 09/08.
[6]- انظر المواد من 778 إلى 789 القانون 09/08 .

الفرع الأول :البيع الجبري

إن الغاية من الحجز العقاري تكمن في تمكين الدائن من استفاء دينه ويكون ذلك من خلال بيع العقار المحجوز لا الاكتفاء بحجز العقار فقط ، وفي سبيل ذلك وبعد قيام المحضر القضائي بتوقيع الحجز علىالعقار ووضعه تحت يدي القضاء من خلال جملة الإجراءات وفور انتهاء هذه الإجراءات تبدأ إجراءات أخرى تسبق جلسة البيع بالمزاد العلني[1] .

أولا : إعداد العقار للبيع.

1 ـ ضبط المحضر القضائي لقائمة الشروط :ضبط قائمة الشروط هي عبارة عن ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بتنفيذ الجبري على العقار وتنطوي على مشروع البيع المتضمنة التعريف الدقيق والكاملة للعقار المطلوب بيعه ويتولى تحررها وإيداعها المحضر القضائي المباشر للإجراءات.[2]، ووفقا للمادة 737من ق إ م إ إذا لم يقم المدين المحجوزعليه بالوفاء خلال اجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقارالمحجوز .[3]

2 ـ بيانات قائمة شروط البيع :إن الغرض من إعداد قائمة الشروط للبيع يكمن في إعلام كل مايهم أصحاب الشأن في التنفيذ بجميع الإجراءات المتخذة وذلك حتى يتسنى لهم التأكد من سلامتها إلى جانب تحديد المواصفات للإعتراضات من طرف أصحاب المصلحة[4]، وتتمثل هذه البيانات فيمايلي :

-اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه وموطن كل منهم .

- بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ويعتبر هذا البيان أساسي وجوهريفيأي محضر يعده المحضر القضائي أثناء التنفيذ، وذلك كي يستطيع المدين مراقبة صحة إجراءات التنفيذ ضده .

- بيان تبليغ الحجز والتنويه بتسجيله .

- تعين العقار المحجوز تعيينا نافيا للجهالة .

- تحديد شاغل العقار وصفته سبب الشغل أو انه شاغل .

---

[1]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص 50.
[2]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص294 .
[3]- المادة 737 من ق إ م إ .
[4]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص 52 .

- شروط البيع و ثمن البيع و المصاريف القضائية [1] .

- بيان تجزئة العقار إذا كان في تجزئة العقار فائدة أفضل عند بيع العقار، وحتى يزيد عدد الراغبين في الشراء و يزيد حاصل البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء ، و توضيح الترتيب الذي سيجري عليه البيععند الاقتضاء ، وإذا كان محل الحجز وحده استغلال اقتصادي أو مجموعة فلاحية لايجوز تجزئتها.

-بيان المحكمة التي سيتم أمامهاالبيع[2].

-تحديد الثمن الأساسي بحيث يقوم المحضر القضائي بطلب استصدار أمر على عريضة يقدمه إلى رئيس المحكمة يطلب فيها تعين خبير عقاري يقوم بتحديد الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة.

وذلك لحماية مصلحة كل من الحائز والمحجوز عليه ،حيث أن تحديد الثمن الأساسي للعقار من شأنه وضع سعر مناسب لا يكون مرتفع يؤدي إلى عدم إقبال الراغبين في الشراء عليه ولا بثمن منخفض يضر كل من المحجوز عليه والدائنين [3]، حيث يجب على الخبير العقاري إيداع تقرير تقيم العقار بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل التي حددها رئيس المحكمة ، ويجب ألا يتعدى 10 أيام من تاريخ تعينه وإلا ستبدل بغيره وهذا مانصت عليه المادة 739 ق إ م إ[4] .

3-مرفقات قائمة الشروط :مرفقات قائمة الشروط وهي حسبماورد في المادة 738ق إ م إ :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .

-نسخة من أمر الحجز .

-نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه أو الحائزأو الكفيل العيني إن وجد .

-شهادة عقارية تتضمن جميع العقود التي حصلت على العقار إلى تاريخ حجزه .

-مستخرج جدول الضريبة .

---

[1]- هيثم الوافي ، المرجع السابق، ص52 .
[2]- حمدي باشا ،المرجع السابق ،ص295.
[3]- هيثم الوافي ،المرجع السابق، ص 54.
[4]- المادة739 من ق إ م إ .

والهدف من هذا الإيداع للمستندات هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في ذات قائمة شروط البيع للتأكيد من صحتها[1] .

ثانيا -إيداع قائمة الشروط

اشترط المشرع الجزائري بعد تحرير قائمة شروط البيع إيداعها على مستوى أمانة الضبط ،حسب المادة 737فقرة 1 من ق إ م إ[2].

بحيث يقوم المحضر القضائي قبل إيداع قائمة شروط البيع بدفع الرسوم المقرر قانونا وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2000رقم 2000 المؤرخ في 2000/12/23المتضمن قانون المالية لسنة 2001 [3].

وبعد هذه الرسوم يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة الشروط بأمانة ضبط المحكمة ويتم تسجيل القائمة في سجل خاص ، سجل إيداع العقود المختلفة ،فبعد تسجيلها في هذا السجل يحرر محضر يسمى بمحضرالإيداع يوقع من طرف أمين ضبط والمحضر القضائي وختم المحضر القضائي ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة ويحدد فيه تاريخ جلسة الاعتراضات وجلسة البيع وتاريخ انعقادهما .

ثالثا - التبليغ الرسمي لقائمة البيع والإعلان عنها

1-التبليغ الرسمي (الإعلان الخاص):بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة الشروط بيع واستفاء كل الإجراءات المتعلقة بها ألزمت المادة 740ق إ م إ خلال اجل 15 يوم الموالية لإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة المختصة ،وبعد التأشير عليها وتحديد جلسة الاعتراضات ، يبلغ ذوي الشأنوالذين حددتهم المادة 740 ق إ م إ .[4]، ويكون التبليغ بموجب محضر رسمي من محاضر المحضر القضائي يسمي بمحضر تبيلغ قائمة شروط البيع [5]، ونص المشرع على بيانات يجب أن يتضمنها المحضر إلى جانب البيانات المعتادة في محاضر المحضر القضائي المنصوص عليها في م407 ق إ م إ[6] ا، حيث تتمثل هذه البيانات في مايلي :

- تعين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة .

---

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 296.
[2] -المادة 737 من ق إ م إ .
[3]- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 -12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 ج ر ج عدد 80 المؤرخة في 24 سبتمبر 2000.
[4]- المادة 740 ق إ م إ.
[5]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص58و59.
[6]- المادة 407 من قانون إ م إ .

- تاريخ وجلسة النظر في الإعترضات المحتملة .

- تاريخ وجلسة البيع بالمزاد العلني .

- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والإعترضات المحتملة وذلك خلال3 أيام.

ويراعي المحضر القضائي في عملية التبليغ الرسمي أحكام المواد 406إلى412 من قانون إ م إلسابق ذكرها، وفي حالة وفاة المبلغ له يوجه المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الورثة بصفة جماعية دون أن يحدد الأسماء والصفات، ويكون ذلك في موطنهم وفي حالة لم يكون لهم موطن معروف يكون التبليغ في موطن مورثهم وهذا حسب مانصت عليه الفقرة الأخير من المادة 740 من(ق إ م إ)[1].

وتجب الإشارة إلىأن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على عدم التبليغ لأحد الأشخاص المذكورين في نص المادة السابقة الذكر وبالتاليعدم تبليغ أحد الأشخاص لا يؤدي إلى بطلان الإجراءات لكن في نفس الوقت لا يمكن الاحتجاج بإجراءات الحجز على من لم يتم تبليغه بقائمة شروط البيع، ويكون لهم حق تقديم اعتراضات أمام قاضي البيوع العقارية دون التقيد بآجال منصوصة قانونا[2].

2- التعليق والنشر(الإعلام العام)

أ-**التعليق:** حدد المشرع الجزائري الأماكن التي يقوم فيها المحضر القضائي بتعليق نسخة من قائمة شروط البيع وهي لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع وذلك في نص المادة 748 ق إ م إ السابق ذكرها ، كما يمكن للمحضر القضائي أن يعلق نسخة بلوحة إعلانات البلدية التي يوجد فيها العقار وقباضة الضرائب الخاضع إليها العقار[3] .

ب -النشر:كما يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية وقد منح المشرع حرية اختيار هذه الجريدة قياسا على أهمية الأموال المحجوزة بغض النظر على اللغة التي

---

[1]- المادة 740 الفقرة الأخيرة من القانون إ م إ .
[2]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص59 .
[3]- المرجع نفسه،ص60 .

تصدر بها [1] ، ويلتزم أيضا المحضر القضائي بإيداع نسخة من الجريدة التي تم بها النشر وكذالك محاضر التعليق (في الأماكن السابق ذكرها) في ملف التنفيذ إثبات لقيامه بالنشر و التعليق .

رابعا ـ الإجراءات السابقة لجلسة المزاد العلني :

1 ـ تحديد تاريخ ومكان جلسة المزاد العلني : إن تاريخ ومكان جلسة بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية يحدد في محضر إيداع في قائمة شروط البيع في حالة عدم تقديم أي اعتراضاتويصبحبذلك ثابت غير انه إذا قدمت اعتراضات فإن التاريخ المتقدم الذي تم تحديده لانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني يسقط وفي هذه الحالة وجب إعادة تحديد تاريخ جديد[2] .

أ **ـالشخص المكلف بتقديم طلب تحديد جلسة المزايدة :** كقاعدة عامة يمكن لكل ذوي شأن ممن يهمهم بيع العقار المحجوز تقديم طلب لتحديد جلسة المزايدة إلي المحكمة المختصة ، كما أن المشرع الجزائري لم يحدد الشخص المكلف بتقديم طلب لاستصدارأمر تحديد جلسة لبيع بالمزاد ، وبالرجوع إلي الحالة العملية فإن ماجرى العمل به أن المحضر القضائي هو من يقوم بتقديم الطلب ، إلىالمحكمة المختصة يستصدر بمقتضاه أمر يتضمن تجديد جلسة البيع بالمزاد العلني ، كما أن شكل الطلب عادة ما يكون في شكل عريضة تتضمن البيانات المتعارف عليها وكذا السند التنفيذي وتحديد الجلسة يكون في شكل أمر على ذيل العريضة [3].

ب ـتحديد تاريخ ومكان إجراء الجلسة :بعدا استفاء الإجراءات فإن رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية بعد إصدار أمر على ذيل العريضة يقوم بتحديد اليوم و والشهرو الساعة التي تجري فيها الجلسة ، كما أن مكان إقامة الجلسة يكون بالمحكمة المختصة باعتبارها جلسة رسمية كباقي الجلسات وأسماها المشرع جلسة البيع بالمزاد العلني ، غير انه يجوز إذا رأي احد ذوي الشأن أو أصحاب المصلحة ضرورة إجراء الجلسة في مكان أخر غير المحكمة وجب تين هذا المكان و استصدار إذن من رئيس المحكمة رغم أن المشرع لم ينص على هذا كما أن مقترح إجراء البيع في مكان أخر غير المحكمة وجب ذكره في قائمة شروط البيع[4] .

2ـالتعليق والإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني:يقومالمحضرالقضائي بالإعلان بطريقتين:

---

[1]- بوصري بلقاسم محمد ،طرق التنفيذ من الناحية المدنية ـأطروحة دكتوراه تخصص عقود ومسؤولية ـجامعة محمد خضير ـ بسكرة ـكلية الحقوق ـالسنة الدراسية 2014--2015 ص435 .

[2]- المرجع نفسه ص 62 .

[3]- هيثم الوافي،المرجع السابق ص 63 .

[4]- المرجع السابق ص 64 .

أ-**التعليق** : يتمثل التعليق في وضع إعلانات عن البيع في بعض الأماكن التي يتجه فضول الناس إلى قراءتها ، لذا فإن المشرع قد حدد الأماكن التي يلتزم المحضر القضائي في تعليق المستخرجات فيها ودلك بموجب المادة 750 ق إ م إ[1] ، وتتمثل هذه الأماكن في :

-باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة .

-لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .

-في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار وفي الأماكن العمومية.

-وفي أي مكان أخر يحتمل فيه جلب أكبر عدد من المزايدين .

ويتم إثبات التعليق بتقديم تأشيرالموظف المؤهل على هامش الإعلان ويتم إضافة إلي ملف التنفيذ.

ب - النشر: يقوم المحضر القضائي بنشر الإعلان في جريدة يومية وطنية أو أكثر ،وله السلطة التقديرية بذلك حسب أهمية العقار محل البيع ،ويثبت المحضر القضائي بنشر الإعلان بتقديم صورة من الجريدة التي تم فيها النشر وضمها إلى ملف التنفيذ.

3-إبلاغ ذوي الشأن:حسب المادة 747 ق إ م إ فقد حدد المشرع الأشخاصالواجب إخطارهم [2]:

- جميع الدائنين المقيدين -المدين المحجوز عليه وأيضا الحائز.

4-إلغاء النشر و التعليق :يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتداخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه وكذا الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء الإجراءات المتمثلة في الشر و التعليق التي قام بها المحضر القضائي ، وذلك قبل الجلسة بثلاثة أيام وإلا سقط حقهم في ذلك المادة 751 من ق إ م إ[3] ،حيث أن رئيس المحكمة يفصل في طلب الإلغاء يوم جلسة المزايدة وقبل الإفتتاح بأمر غير قابل للطعن وذلك باتخاذ أحد الإجرائين :

---

[1]- المادة 750ق إ م إ

[2]- المادة 747 ق إ م إ .

[3]- المادة 751 من ق إ م إ .

- إذا ثبت إخلال المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق فيقوم رئيس المحكمة بإلغاء هذه الإجراءات، ويترتب عنها تأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة ويأمر بإعادة الإعلان ويتحمل المحضر القضائي نفقات إعادة النشر والتعليق ، وإذا رفض طلب الإلغاء يأمر الرئيسبافتتاح جلسة فورا [1].

5- أتعاب المحضر القضائي ومصاريف التنفيذ

- تقدير أتعاب المحضرالقضائي :إن عملية تقدير هذه المصاريف تتم من قبل رئيس المحكمة وذلك بموجب عريضة يتم تقديمها من طرف محضر القضائي أو أحد الدائنين إذا كان قد دفع هذه المصاريف مسبقاوذلك حسب المادة 752من قانون إ م إ،غيرأن المشرع لم يفصل بشأن توقيت تقديم المحضر القضائي لعريضة تقدير المصاريف القضائية واكتفى بتوقيت الفصل في العريضة وذلك قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني [2].

الفرع الثاني : البيوع العقارية الخاصة

يقصد بالبيوع العقارية الخاصة تلك العقارات الخاصة ببعض الفئات التي وعلى الرغم من أنها تعتبر بيوع رضائيةإلا أن المشرع أوجب بيعها تحت يدي القضاء عن طريق المزاد العلني ،ولقد تضمن ق إ م إ الأحكام المتعلقة ببعض البيوع العقارية الخاصة [3]. وعلي غرار توقيع الحجز على العقار وبيعه فإن المحضر القضائي وفي سبيل بيع هاته العقارات بالمزاد العلني فقد منحه القانون سلطة القيام بإجراءات المتعلقة بالبيوع العقارية الخاصة ، وفيما يخص مجريات جلسة بيع بالمزاد العلني فإن كلا البيعين سواء بيع العقار المحجوزأو بيع العقارات الخاصة كلاهماتخضعان لنفس الأحكام [4] .

أولا-البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية

يخضع هذا النوع من البيوع لأحكام المواد 783 إلى 785 من ق إ م إ[5] ، ويخص بيع العقار أو الحق العيني العقاري لفئة معينة من الأشخاص: المفقود ،ناقص الأهلية، والمفلس .

و يجب قبل الشروع في بيع العقارالمملوك لهذه الفئة الحصول على رخصة مسبقة من طرف :

---

[1]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص68.
[1]- هيثم الوفي ،ص68-69.
[3]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص 72.
[4]- المرجع السابق ص 72 .
[5] -انظر أحكام المواد من 783إلي785 ق إ م إ .

-بالنسبة للقاصر ومن في حكم:(همالمفقودوناقصالأهلية) يسلم الإذن بالبيع بالمزاد العلني من طرف قاضي شؤون الأسرة وفقا للمادة 497من ق إ م إ[1].

- بالنسبة للمفلس:ينوبعنه الوكيلالمتصرفالقضائي(يسمى سابقاوكيلالتفليسة) وهو بمثابة الولي أو الوصي أو المقدم عندما يتعلق الأمر ببيع أموال المفلس المنقولة أو العقارية ،ويمنح الإذن أو الترخيص ببيع عقار المفلس من طرف القاضي المنتدب(المادتين 351-352من القانون التجاري)[2] .

1-قائمة شروط البيع:تعد هذه القائمة بناء على طلب مرفق برخصة القاضيمقدمة إلى المحضر القضائي من طرف المقدم أو الوصي أو الولي أو وكيل التفليسة حسب الحالة بحيثوتتضمن قائمة مايلي:

-الإذن الصادربالبيع.

-شروط البيع والثمن الأساسي.

-تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع ذكر الثمن الأساسي.

-تعين العقار أو الحق العيني العقاري و تحديده تحديد دقيقا نافيا للجهالة.

- بيان سندات الملكية[3] .

2 -مرفقات دفتر الشروط:

- مستخرج جدول الضريبة.

- مستخرج من عقد الملكية والإذن بالبيع عند الاقتضاء.

- الشهادة العقارية.

وفي الأخير يقوم المحضر القضائيبالتبليغ الرسمي عند الإيداع لقائمة شروط البيع للدائنين أصحاب التأمينات العينية وإخطار النيابة العامة ،ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة الشروط عن طريق الاعتراض عليها عند الاقتضاء أمام رئيس المحكمة الموجودة في إقليم العقار طبقا للقانون[4].

---

[1] -نظر المادة 497من ق إ م إ .
[2] -المادتيين 351 و352 من ق ت .
[3]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 340 .
[4] -نفس المرجع ،ص 340 .

3-الإعلان عن البيع:يكون الإعلان عن قائمة شروط البيع بنفس الكيفيات الخاصة بالعقار المحجوز والتي سبق وتم التطرق إليها ،حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغ جميع الدائنين المقيدين والمعنيين من النيابة العامة وكذا القاصر، الولي و المقدم إضافة إلى الملا ك على الشيوع إن وجدوا بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ،و ذلك في أجل ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل ،وبعد إخبار هؤلاء الأشخاص يقوم المحضر القضائي بالإعلان عن طريق النشر والتعليق وذلك بنفس الكيفية الخاصة بالعقار المحجوز، فيقوم بنشر مستخرج من مضمون الإذن بالبيع وقائمة شروط البيع موقعا منه على نفقة طالب البيع في جريدة يومية وطنية، وكذا تعليقها في الأماكن المشار إليها سابقا، وهذا الإجراء مثلما هو الحال عليه بالنسبة للعقار المحجوز قد يكون عرضة للإلغاء بنفس الكيفية المطبقة على إجراءات النشر والتعليق عن العقار المحجوز[1].

ثانيا-البيوع العقارية المملوكة على الشيوع

وفقا لأحكام المادتين 786و 787 من ق إ م إ، فإن هذه البيوع ليست نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين، بل هي تنفيذا لحكم أو قرار قضائي نهائي فاصل في دعوى القسمة للملكية الشائعة[2].

والأساس القانوني لهذا النوع من البيوع هو المادة 728 من ق م :(إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شئنها إحداث نقص كبير في المالالمراد قسمته، بيع هذا بالطريقة المبينة في ق إ م إ، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع)[3]، وهنا يأمر بالبيع بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، التي يعدها المحضر القضائي بناء على طلب من يهمه التعجيل من الشركاء المالكين على الشيوع، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار[4].

1-قائمة شروط البيع:و تشتمل القائمة فضلاعن البيانات المذكورة في م783 من ق إ م إ [5]على:

-ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم.

- إرفاق نسخة من مستخرج الضريبة العقارية .

- مستخرج من عقد الملكية .

---

[1] -انظر المادتين 786و 787 من ق إ م إ .
[2] -المادتين 786 و 787 من ق إ م إ.
[3]- المادة 728 من ق إ م إ.
[4]- حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ص 341 .
[5]- المادة 783 من ق إ م إ .

- الشهادة العقارية.

- نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد.[1]

2-مرفقات قائمةالشروط :يقوم المحضرالقضائي بإرفاق القائمة إضافة إلى السندات المذكورة في المادة 784 من ق إ مإ[2]، بنسخة من الحكم أو القرارالقضائي للقاضي ببيع العقارات بالمزاد العلني

3-الإيداع والتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للعقارات المملوكة على الشيوع:

يتولى المحضر القضائي إيداع قائمة شروط البيع، بنفس الكيفيات المذكورة سابقا وبعدها يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية (رهن حيازي، رهن رسمي، حق التخصص).

- جميع المالكين على الشيوع .

كما كان على المشرع إضافة تبليغ الدائنين العادين على اعتبار أن لهم الحق في الاعتراض على قسمة العقار وبيعه بالمزاد العلني[3].

4-الإعلان عن البيع وإخطار الأطراف : مثلما هو الحال بالنسبة للبيوع العقارية الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية والمفلس،فقد المادة نصت 789 من ق إ م إ[4]فيما يخص إجراءات النشر و التعليق عن جلسة بيع العقارات المملوكة على الشيوع للإجراءات المطبقة على العقارات المحجوزة ،ولم تتطرق المادة المذكورة إلى إجراء الإخطار وهو إجراء ضروري لذا لابد على المحضر القضائي إخطار جميع الشركاء على الشيوع.

ثالثا-البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني

طبقا للمادتين788 و 789 من ق إ م إ[5]يجوز للمدين مالك العقار، أو حق عيني عقاري مثقل بتأمين عيني، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني للوفاء بديونه ، بالرغم من عدم سعي الدائنين لمطالبته بتسديد ما عليه من ديون ، ومباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، ويقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط

---

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص341 .
[2]- المادة 784من ق إ م إ .
[3]- بوقندورة سليمان المرجع السابق ص 153 .
[4]- المادة 789من القانون 08-09 من ق إ م إ .
[5]- أنظر المادتين 788و789 من القانون 08-09 من ق إ م إ .

البيع التي تبلغ للدائنين ، أصحاب التأمينات العينية الذين لهم الحق في طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها[1] .

1-إعداد قائمة شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني

أ- بيانات قائمة بيع العقار المثقل بتأمين عيني:وتتضمنمايلي

- بيان إسم ولقب المدين و موطنه .

- بيان الطلب المقدم إلى المحضر القضائي من قبل المدين .

- بيان إسم و لقب كل الدائنين المقيدين وهم الدائن المرتهن و أصحاب حق التخصيص و حق الامتياز الخاص على العقار وكذلك موطن كل منهم .

- بيان عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الإمتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه وكذا مبلغ الدين [2].

ب-مرفقات قائمة شروط بيع العقار المثقل بتامين عيني:يقوم المحضر القضائي بإرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات الآتية :

- نسخة من الطلب المقدم إلى المحضر القضائي لإعداد قائمة شروط البيع

- نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الإمتياز الخاص على العقار إضافة إلى مبلغ الدين .

هذا بالإضافة إلى إرفاقها بالمستندات الأخرى ترفق بقائمة الشروط الخاصة ببيع العقار المحجوز[1] . **2-التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإعلان عنها**

يتولى المحضر القضائي بتبليغ الرسمي لقائمة شروط بيع العقار المثقل بالتأمين العيني إلىالدائنين أصحاب التأمينات العينية ،ويمكن لهم إلغاء القائمة التي أعدها المحضر القضائي عند الاقتضاء بنفس الكيفيات التي سبق التطرق إليها ، أماوفيما يخص التعليق ونشر قائمة شروط البيع للعقار المثقل بالتأمين العيني تطبق في ذلك الأحكام المتعلقة بإجراءات النشر والتعليق المتعلقة بالعقار المحجوز[3].

---

[1]- بوعافية حيزية المرجع السابق ص80 .
[2]- بوقندورة سليمان ،المرجع السابق ص 138 .
[3]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص82 .

الفرع الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني

وذلك من خلال إتباع الإجراءات المنصوص عليها من المواد 753 إلى 759 من ق إ م1.

أولا- إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني :يجرى البيع بالمزاد العلني وفقا للخطوات التالية:

- تكون جلسة البيع علنية فحضور الجلسة مكفول لأي شخص و ذلك ضمانا لمصداقية الإجراءات.

- يتولى رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية و غالبا ما يكوم رئيس القسم العقاري لإدارة الجلسة و ذلك على مستوى المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع ولو تعددت الحجوز.[2]

- يحضر المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ الجلسة إضافة إلى أمين الضبط و ذوي الشأن كما يجب أن يكون عدد الحضور من المزايدين لا يقل عن ثلاثة.

- يمنع على بعض الأشخاص دخول المزاد الذين لهم مصالح تتعارض معا واجبهم المهني[3].

1- مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني:

أ-الجلسة الأولى: تتم مجريات البيع بالمزاد العلني وفق أحكام المادتين 754 و755 من ق إ م إ [4]وتكون مجرياتها على النحو التالي:

- يتحقق القاضي من حضور أطراف الحجز، كما يتحقق من الإجراءات التي قام بها المحضر القضائي و يتحقق منى صحتها .

- بعد التأكد من صحتها يأمر بافتتاح المزاد العلني و يذكر بنوع العقار أو الحق العيني المعروض للبيع وشروط البيع و الثمن الأساسي وكذلك الرسوم و المصاريف بما فيها أتعاب المحضر القضائي، و بعدها يعرض مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل في كل الأحوال عن (100.000 عشرة آلاف دج في كل عرض) .

- و في حالة مالم يتوفر العدد الكافي عن المزايدين يعني ثلاثة على الأقل أو لم يتقدم أي أحد بعرض خلال 15 دقيقة فيثبت قاضي البيوع العقارية ذلك في محضر الجلسة ، ويقرر بذلك تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة و يحدد تاريخها على فترة لا تقل عن 30 يوم ولا يزيدعن45 يوم من تاريخ التأجيل.

---

[1]- المواد من 753 إلي 759 من قانون 09/08 من ق إ م إ .
[2]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص84.
[3]- المرجع نفسهص84 .
[4]- أحكام المادتين 754 و 755 من ق إ م إ .

ب - الجلسة الثانية: المادة 754 من ق إ م إ[1] و هنا و بغض النظر عن عدد المزايدين إذ كانت العروض أُقل من الثمن الأساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف هنا يقرر الرئيس تأجيل البيع و إنقاص عشرالثمن الأساسي.

ج- في الجلسة الموالية: يباع العقار أو الحق العيني في الجلسة الموالية حتى و إن كان أقل من الثمن الأساسي إلا في حالة قبول الدائن الحاجز أو أحد المتداخلين في الحجز استيفاء الدين للعقار أو الحق العيني العقاري و ذلك بالثمن الأساسي المحدد له [2] .

2- سلطات المحضر القضائي المتعلقة بحكم رسوم المزاد

أ - تسجيل حكم رسو المزاد:قبل أن يقوم المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد لابد أن يقوم

بتسجيله وذلك على مستوي إدارة التسجيل التابعة لمديرية الضرائب ،ويكون ذلك من خلال تسديد الرسم المقرر في قانون التسجيل [3] .

ب-إيداع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية : طبقا لما نصت عليه المادتين 17/16من القانون 75/74وكذا قانون المدني سابق ذكره فإن الملكية لا تنتقل بمجرد الحصول علي رسو المزاد والذي يعد سند ملكية بل لابد من القيام بشهر هذا الحكم على مستوي المحافظة العقارية[4] .

بحيث أن المكلف بإيداع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية التي تقع في دائرتها العقارالمحجوز هو المحضر القضائي إذيلتزم هذا الأخير بإيداع الحكم خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره[5]،ويجب على المحضر القضائي أن يراعي عملية إيداعه لحكم رسو المزاد الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 67 من المرسوم 63/76، لاسيما فيما يتعلق من المصادقة على هوية الأطراف من طرف موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية أخرى[6] ، كما يجب الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على أي جزاء سواء اتجاه المحضر القضائي بصفته المسؤول عن الإيداع أو المحافظ العقاري بصفته المسؤول عن القيد في حالة عدم قيام أحدهما بالإجراء المطلوب[7].

---

[1]- المادة 754 من ق إ م إ.
[2]- هيثم الوافي ،المرجع السبق ص86.
[3]- بوقندورة سليمان ،المرجع السابق ص 191 .
[4]- أنظر المادتين 16 و17 من قانون 75/74.
[5]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص 88 .
[6]- أنطر المواد 63إلي من 67 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية /العدد30 ، الصادرة في 13 أفريل 1976 .
[7]- هيثم الوافي ،المرجع السابق ص 89 .

ج-تحمل الراسي عليه المزاد أتعاب المحضرالقضائي :

يحملالراسيعليهالمزادبإضافةإلىرسمالتسجيل ورسم الإشهار التي تم الإشارة إليهما ومصاريف وأتعاب المحضر القضائي التي يتم تصفيتها من قبل رئيس المحكمة وإدراجها بمنطوق حكم رسو المزاد ،وهذا مانصت عليه المادة 757 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ تنص على "يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصارف و الرسوم المستحقة"[1]،كما أكدت المادة 5 فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 78/09 المحددة لأتعاب المحضر القضائي على تحمل الراسي نسبة من الأتعاب حسب مبلغ رسو المزاد يدفعها لفائدة المحضر القضائي [2].

الفرع الرابع :توزيع حصيلة البيع

لاشك في أن المرحلة النهائية من مرحلة التنفيذ الجبري وهي استيفاء الدائن حصيلة التنفيذ للوفاء بكامل حقوقهم [3]وهو ما يجعل المشرع ينظم هذه المسألة في المواد من 790إلى 799 من ق إ مإ ب[4].

أولا-توزيع المبلغ مباشرة من القائم بالتنفيذ

1 -تسليم المبالغ للحاجز :إذا كان الحاجز واحدا فإنه يستوفي حقه مباشرة ممن تكون حصيلة التنفيذ تحت يده، سواء المحضر القضائي أومحافظ البيع المكلف بملف التنفيذ ،وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز أن يتأكد من استفاء الدائن الحاجز لشروط الوفاء له[5].

2-تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين الحاجزيين :إذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصل عليها كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتداخلين في الحجز،وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من لديه هذه المبلغ أن يؤدي إلي كل دائن دينه بعد تقديم سند التنفيذفإذ لم يكن بيده سند تنفيذي بل مجرد سند عرفي أو فاتورة فلا يجوزالوفاء له ،إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه [6].

---

[1]- المادة 757 فقرة 2 من القانون 09/08 .
[2]- المادة 5 الفقرة الثانية من المرسوم لتنفيذي78/09المؤرخ في 2009/02/11 يحدد اتعاب المحضر القضائي ،ج ر ج / العدد11 ، سنة 2009.
[3]- حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ص 343.
[4]- أنظر المواد من 790إلى 799 من القانون 09/08 من ق إ م إ .
[5]- حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه، ص343 .
[6]- حمدي باشا عمر ،المرجع نفسه ص 344 .

ثانيا: إيداع المبالغ المتحصلة عليها من التنفيذ:هناك حالتان لا يجوز فيها استيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيهما،بحيث أوجب القانون وجوب إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة[1].

إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الحاجزين والدائنين المتداخلين في الحجز بحيث يجب علي المحضر القضائي وعلى كل من لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة الضبط للمحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ،مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد[2]، وفي حالةتعدد الحجوز على أموال المدينيجب على المحضر القضائي وكل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة الضبط التي تم في دائرة اختصاصها البيع الأول والحجز الأول حتى تسهل لعملية [3]

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق،ص345 .
[2]- قروي محمد الصالح و قادري سهام -التنفيذ الجبري على العقار -مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر -جامعة 8ماي 1945 - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية والإدارية -السنة الجامعية 2013-2014 ص73 .
[3]-المرجع نفسه ص 73 .

خلاصة الفصل الثاني

يمكن استخلاص أن للمحضر القضائي طرف أساسي في عملية التنفيذ و الحجوز و البيوع العقارية الجبرية و القضائية وذلك بالنظر إلى الدور الذي يقوم به من خلال الإجراءات التي تترتب عن عملية بيع العقار والذي منحه له المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وأيضا قانون 03/06 المتمثل في قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي و سلطة القيام بعملية التنفيذ ، خولت له الدولة الحق للاستعانة بالقوة العمومية وضمان التنفيذ السريع للأحكام و القرارات القضائية .

الخاتمة

الخاتمة

وفي الأخير يمكن القول أن المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية لتنفيذ الأحكام والقرارات العادلة .

حيث يعتبر طرفا أساسيا لعملية الحجوز والبيوع العقارية بصفة عامة، وذلك بالنظر للدور الكبير الذي يقوم به في مختلف الإجراءات المتمثلة في الحجوزوالبيوع العقارية الذي منحه له المشرع بموجب قانون إ م إ و القانون 03/06، و سلطة القيام بالتنفيذ فمنذ مرحلة بدأ التنفيذ على العقار وبصدور السند التنفيذي واتصال طالب التنفيذ بالمحضر القضائي ،يبدأ دور المحضر القضائي في القضايا العقارية ، وذلك بقيامه بإجراءات التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإذا لم يستجب الدائن وعدم كفاية المنقولات لتسديد ما عليه من دين هنا يبدأ المحضر القضائي في عملية الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، حيث يقوم المحضر القضائي بعد صدور أمر الحجز من السلطة المختصة و تبليغ ذوي الشأن ، وبعد الحجز تبدأ مرحلة أخرى و هي مرحلة أساسية المتمثلة في بيع العقار المحجوز وهنا منح المشرع للمحضر القضائي إجراءات متمثلة في إعداد العقار المحجوز للبيع من خلال إعداد قائمة شروط البيع و مرفقاتها ومايليها من إجراءات بحيث يتدخل أيضا المحضر القضائي في جلسة البيع بقيامه ببعض الإجراءات و في الأخير يقوم بشهر رسو المزاد .

بحيث يوكل المحضر القضائي من طرف المشرع بالقيام بإجراءات البيوع العقارية الخاصة وهذه الاجراءات تقوم بنفس الحال بالنسبة للعقار المحجوز.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع والتعمق فيه استخلصنا بعض النتائج المتمثلة في :

ـ غياب الحماية القانونية للمحضرين القضائيين مما يجعله عرضة للخطر سواءً القانوني أو المادي إذأن الصلاحيات الموسعة للمحضرين القضائيين تنتج عنها مجموعة من الشكاوي التي تمس بشخصيته والتي تؤدي في العديد من الأحيانإلى متابعات جزائية وكذا توقيفه من ممارسة المهنة.

ـ تفرق وتشتت النصوص المنظمة لعملية بيع العقار المحجوز .

ـ تم استحداث أنواع من البيوع الخاصة لكن المشرع لم يفصل في إجراءاتهاإذأنها تطبق عليها نفس الأحكام المتعلقة ببيع العقار المحجوز .

وبناءً على ما ورد من نتائج نقترح التوصيات التالية :

ـ وجب تكريس الحماية اللازمة للمحضر القضائي بتوفير جو ملائم من اجل أداء مهامه .

ـ ضرورة عمل الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين والغرفة الجهوية على توحيد المحاضر خاصة المتعلقة بالبيوع العقارية وذلك لوضع حد للإشكالات التي تثيرها المحاضر .

ـ طالما أن للقضاء دور هام في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني نرى ضرورة تعديل قانون التنظيم القضائي من خلال استحداث قسم خاص يختص بالتنفيذ على مستوى كل محكمة يشرف على إجراءات التنفيذ خاصة البيع العقارية الجبرية ويراقب عمل المحضرين القضائيين ويفصل في منازعات التنفيذ وأيضا التسريع في الإجراءات .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : المصادر الرسمية

أ ـ القوانين و الأوامر

1ـ الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/12 ، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما تعارض مع السيادة الوطنية.

2 ـ قانون رقم 154/66 المعدل و المتمم المؤرخ في 08 يونيو 1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، ج ر ج / العدد47 المؤرخة في 1966/06/09.

3ـ الأمر رقم 80/71 مؤرخ في 1971/12/29، المتضمن قانون ا م ا ، ج ر ج / العدد 02 ، الصادرة بتاريخ 1972/01/07، المعدل و المتمم للامر رقم 154/66.

4 ـ القانون رقم 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 ، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر ج /العدد02، السنة 1991.

5ـ قانون رقم 06/2000 مؤرخ في 23ديسمبر 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر ج ، العدد/ 80المؤرخة في 2000/12/24.

6 ـ قانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 هجري الموافق 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، ج ر ج ، العدد/14 الصادرة في 2006/03/08.

7 ـ قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،ج ر ج ، العدد21، سنة 2008.

ب ـ المراسيم التنفيذية

8-المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج /العدد 30، الصادرة في 1976/04/13،المعدل و المتمم.

9-المرسوم التنفيذي 78/09 المتضمن أتعاب المحضر القضائى ، ج ر ج ، العدد11المؤرخ في 2009/02/15.

10-المرسوم التنفيذي رقم 85/18 المؤرخ في 2018/03/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي

رقم 77/09 المؤرخ في 2009/02/11 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي و ممارستها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها .ج ر ج / العدد15 ، المؤرخة في 2018/03/07.

11-المرسوم التنفيذي 79/09 المؤرخ في 2009/02/11 ، المحدد كيفيات مسك ومراجعة ومحاسبة المحضر القضائي ،ج ر ج / العدد 11، سنة 2009.

ثانيا : الكتب و المؤلفات

12-حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ،وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25ل فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،دار هومه ، الجزائر ،2013.

13-عبد العزيز سعد ، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية الجديد ، دار هومه ، الجزائر ،2013.

14- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية و الجبرية و القضائية ، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والقوانين ذات الصلة، د ط ، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع ،الجزائر،2015 .

15- جيلالي محمد صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر : دراسة نظرية تطبيقيةمقارنة، ط 2016، دار الهدى للطباعة والنشر.

16-عمر بن سعيد ، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ،السداسي الأول ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر،2019.

17-صبري سعد ـ الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، دار الهدى .د ط ، الجزائر.

ثالثا : مذكرات و الرسائل الجامعية

أطروحات الدكتوراه

18- -حساين عوامرية حجز العقارات غير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية– أطروحة دكتوراه تخصص قانون إجرائي-جامعة عبد الحميد بن باديس ـ مستغانم: 2015/ 2016.

رسائل الماستر

19- قروي محمد الصالح و قادري سهام ـ التنفيذ الجبري على العقار مذكرة لنيل شهادة الماستر ـ تخصص قانون أعمال- كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة 08، ماي 1945 السنة الجامعية 2014/2013.

20- رزيقة مراد، الحماية الجنائية للمحضر القضائي، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قانون جنائي علوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2019/2018،

21- بلقاسمي نور الدين ، بلقاسمي عبد الله ، السندات التنفيذية في النظام القانوني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون خاص معمق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو تاريخ المناقشة :2019/07/09.

22-بوعافية حيزية، صلاحيات المحضر القضائي، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2019،

23-سايح سوهيررحمونة ، بورزق فاطمة ، النظام القانوني للمحضر القضائي في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص جامعة بلحاج بوشعيب ـ عين تيموشنت ـ كلية الحقوق ، السنة الجامعية : 2021/2020 .

24-هيثم الوافي ،دور المحضر القضائى في البيوع العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق- تخصص قانون عقاري –السنة الجامعية 2021-2022 .

25-أميرة مريان ، دور المحضر القضائي في القضايا العقارية ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل.م.د) في الحقوق تخصص قانون عقاري ،جامعة العربي التبسي ـ تبسة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية السنة الجامعية :2023/2022 .

26-بونوة كريمة ،دور المحضر القضائي في القانون الجزائري .مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية :2018/2017.

رابعا : محاضرات

27- مجيدي فتحي ، مقياس طرق التنفيذ ، سنة رابعة علوم قانونية و إدارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ،السنة الجامعية :2011-2012.

28-زروق نوال ، طرق التنفيذ ،محاضرات موجهة لطلبة السنة أولى ماستر ، تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية ، 2022/2021 .

29-حاقة العروسي ، طرق التنفيذ والبيوع القضائية ،محاضرات مقدمة لطلبة سنة ثانية ماستر مهني تنظيم قضائي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمة لخضر ـالواديـ الموسم الدراسي :2023/2022.

30-بن تركي ليلى ، محاضرات مقياس المشروع المهني و الشخصي ، تخصص :قانون العقوبات و العلوم الجنائية ماستر 1.

31 ـ عبد القادر عدو، محاضرات في الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، دار الأصيل للطباعة والنشر والتوزيع.

خامسا : المقالات العلمية

32-هنان مليكة ، بواب بن عامر ، التيسير الإجرائي في القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية ـ العدد الثاني ـ ديسمبر 2017.

33- سالمي نضال ، النظام القانوني لأحكام المسؤولية الجزائية للمحضر القضائي ،مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 07، العدد01 ، سنة 2021 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة وهران 2 ـ محمد بن احمد .

34- بنت الخوخ مريم ، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، معهد الحقوق و العلوم السياسية ، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ، الجزائر ، المجلد 10، العدد1 ، ص824، السنة :2022/06/12.

سابعا : المواقع الالكترونية

35-التطور التاريخي لمهنة المحضر القضائي في الجزائر، انظر موقع المحاكم والمجالس القضائية ، http//www.tribunaldz.com ، منشور بتاريخ 23-03-2013على الساعة 11:42 صباحا.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

مقدمة 2
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمهنة المحضر القضائي 7
المبحث الأول: ماهية المحضر القضائي 8
المطلب الأول: مفهوم المحضر القضائي:..... 8
الفرع الأول: التطور التاريخي لمهنة المحضر القضائي. 8
الفرع الثاني : تعريف المحضر القضائي : 10
الفرع الثالث: شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي:..... 11
الفرع الرابع :مهام المحضر القضائي 15
المطلب الثاني :خصائص المحضر القضائي 16
الفرع الأول : المحضر القضائي مفوض من طرف السلطة العمومية 17
الفرع الثاني : المحضر القضائي يسير مكتب عمومي لحسابه الخاص 18
الفرع الثالث :تمييز نظام المحضرين القضائيين عن نظام قاضي التنفيذ 18
المبحث الثاني: كيفيات ممارسة المهنة والتزامات المدنية..... 20
المطلب الأول: كيفيات ممارسة مهنة المحضر القضائي..... 20
الفرع الأول: شكل فردي..... 20
الفرع الثاني: شكل جماعي..... 21
الفرع الثالث: في شكل شركات مدينة. 21
المطلب الثاني: التزامات المحضر القضائي المهنية..... 22
الفرع الأول : التزامات المحضر القضائي المتعلقة بالمحيط الداخلي..... 22
الفرع الثاني: التزامات المحضر القضائي في المحيط الخارجي..... 28
الفصل الثاني : صلاحيات المحضر القضائي في القضايا العقارية 34
المبحث الأول: دور المحضر القضائي في التنفيذ و التبليغ 35
المطلب الأول : صلاحيات المحضر القضائي في التبليغ والتنفيذ 35

الفرع الأول: دور المحضر القضائي في مجال التبليغ 35
الفرع الثاني: دور المحضر القضائي في مجال التنفيذ 38
المطلب الثاني: قيام المحضر القضائي بالتحصيل والمعاينة والخدمة بالجهات القضائية.....46
الفرع الثاني : القيام بالمعاينة.....47
الفرع الثالث: تسخير المحضر القضائي للقيام بخدمة لدى الجهات القضائية.....48
المبحث الثاني: دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية و إجراءات البيع بالمزاد العلني.....48
المطلب الأول: دور المحضر القضائي في مجال الحجوز العقارية 48
الفرع الأول: الحجز التحفظي.....49
أولا : تعريف الحجز التحفظي : 49
الفرع الثاني: الحجز التنفيذي 50
الفرع الأول :البيع الجبري.....54
الفرع الثاني : البيوع العقارية الخاصة.....60
الفرع الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني.....65
الفرع الرابع :توزيع حصيلة البيع 67
خلاصة : 69
الخاتمة.....71
قائمة المصادر والمراجع.....74

الملخص

المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يسير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ، بحيث اخضع المشرع هاته المهنة لقواعد وهياكل تنظيمية ، كما منح المشرع للمحضر القضائي عدة صلاحيات في القضايا العقارية ،من بين هذه الصلاحيات التنفيذ والتبليغ وأيضا القيام بالحجز على العقارات إضافة إلى الدور الكبير الذي يقوم به في مجال البيوع العقارية بالإضافة إلى القيام بإجراءات بيع العقارات الخاصة التي استحدثها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الكلمات المفتاحية:

المحضر القضائي / السلطة العمومية / ضابط عمومي / التبليغ /التنفيذ/ الحجز العقاري / البيوع العقارية الخاصة .

Résumé :

L'huissier de justice est un officier public délégué par l'autorité publique. Il exerce une fonction publique pour son propre compte et sous sa responsabilité, de sorte que le législateur a soumis cette profession à des règles et des structures d'organisation. Le législateur a également accordé à l'huissier de justice plusieurs règles. pouvoirs en matière immobilière, parmi ces pouvoirs figurent l'exécution, la notification et également la saisie des biens immobiliers, en plus du rôle majeur qu'elle joue dans le domaine des ventes immobilières, en plus de l'exécution des procédures de vente privée. immobilier que le législateur algérien a introduit dans le Code de procédures civiles et administratives.

Mot clés

: casier judiciaire / autorité publique / officier public / vente / exécution / saisie immobilière / ventes immobilières privées.

Summary

The judicial report is a public officer delegated by the public authority, who runs a public office on his own account and under his responsibility, so that the legislator subjected this profession to rules and organizational o granted the judicial report several powers structures. The legislator als in real estate cases, among these powers are enforcement, notification, and also the seizure of Real estate, in addition to the major role it plays the procedures in the field of real estate sales, in addition to carrying out for selling private real estate that the Algerian legislator introduced in the .Code of Civil and Administrative Procedures

Keywords

judicial record / public authority / public officer / sale / execution / real .l estate salesestate seizure / private rea

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول :.....كنزة بيشي.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :.100602083..الصادرة بتاريخ :2016.04.16

الطالب الثاني :.....بجاة خلف الله.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :100619753...الصادرة بتاريخ :2016.04.16...

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص :قانون عقاري.....

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .....دور المحضر القضائي.....

.....في الصفقات العقارية.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ :2024/06/02....

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الثاني