وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري

تحت عنوان :

الحجز التنفيذي على العقارات في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبين:
- حميدي سيدعلي
- قلاليب كمال

تحت إشراف الأستاذة:
- لواشني مريم

لجنة المناقشة :

- الأستاذ : عياشي جمال ..... رئيسا .
- الأستاذة : لواشني مريم .....مشرفا ومقررا .
- الأستاذ : عزوز عبد الحميد .....عضوا مناقشا .

السنة الدراسية : 2018 / 2019



بسم الله الرحمن الرحيم



شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقنا وأنار لنا دربنا وأعاننا
على إنجاز هذا العمل المتواضع .

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى كل من
أعاننا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا
العمل ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة
"لواشني مريم" التي أعانتنا بتوجيهاتها
ونصائحها القيمة والتي كانت عونا لنا وأيضا
نتوجه بالشكر الجزيل للمحضرة القضائية
الأستاذة " بوانيد مليكة " وذلك لما قدمته لنا
من عون و لكل طاقم التدريس والإدارة

إهداء

نهدي هذا العمل المتواضع إلى أعز الناس
وهما الوالدين الحبيبين اللذان كانا لنا
النور في الحياة والعون والسند واللذان لا
يبخلان علينا بالمساعدة والنصح والإرشاد.

وإلى كل من تقاسمنا معهم حلو الحياة
ومرارتها إلى الإخوة والأخوات الأعزاء وإلى كل
أعزائنا الذين فقدناهم و زملائنا في الدفعة
تخصص قانون عقاري 2019/2017 وكافة
الأصدقاء والأحبة .

قائمة المختصرات

- ق إ م و إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- ج ر : جريدة رسمية .
- ط : طبعة .
- ج : جزء .
- ق م : قانون مدني .

مقدمة

مقدمـــة

كانت القوة في المجتمعات البدائية هي التي تخلق الحق وكانت هي التي تحميه ،حيث كان يتحدد مقدار ما للحق من حماية بقدر ما لصاحبه من قوة ، حيث كان الفرد في قديم الزمان إذا ما حصل له اعتداء على حق من حقوقه يتولى بنفسه بمساعدة أفراد قبيلته وذلك بحكم التضامن الذي بينهم ومصالحهم المشتركة والمترابطة ببعضها بحماية هذا الحق مهما كان نوعه ، ومن بين الحقوق التي يحرص الإنسان على حمايتها هي المتمثلة في ما له لدى غيره من حقوق مادية ، فكان يقوم بالحصول على حقه طبقا لعدالته الخاصة .

وحتى العرب في عهد الجاهلية كانوا ينتهجون نفس الطريق إلى أن جاء الإسلام فطهر أرض العرب من تلك التعاملات الفاسدة ، وأرسى قواعد شرعية تكفل لجميع أفراد المجتمع حقوقهم دون المساس بكرامتهم وإلحاق الضرر بهم ، وبتطور الإنسانية ونشأة الدولة الحديثة والتي أخذت بالتدخل تدريجيا في تنظيم الحماية الذاتية وتقليص دور الأفراد فيها حتى أصبح الأمر في النهاية من اختصاص الدولة دون سواها فظهرت مبادئ قانونية تحظر على الشخص أن يأخذ حقه بنفسه ومعنى هذه القاعدة أن يلجأ الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستوفي حقه .

فالتنفيذ في المجتمعات المعاصرة أصبح يتم تحت إشراف القضاء ورقابته ، وذلك حماية لحقوق المدين من تعسف الدائن وكذلك ضمان حقوق الدائن في استيفاء حقه من المدين الممتنع والمماطل عن الوفاء بالدين .

إن الملكية العقارية هي العنصر الهام والثابت في ثروة الإنسان ، والعقارات لها أهمية خاصة في نظر الإنسان والتي اعتمدها القانون وهي من مظاهر المركز الاجتماعي لمالكها وهي دليل الثروة والجاه وأهم عنصر للضمان في ذمة الشخص المالية ، وبها تقاس ملاءته وائتمانه ، والقيمة المالية للعقارات ترتفع باضطراد مما يؤدي إلى حرص الأفراد على امتلاكها ، والعقار كان ومازال يعتبر أعز ما يملكه الإنسان فلا يفرط فيه إلا لمصلحة بينة ، ومن ثم وجب أن يمنح المدين فسحة زمنية كافية لتهيئة قرضه وليقوم بوفاء ما عليه من ديون ليتفادى التنفيذ والحجز على عقاره .

والحجز هو وضع المال تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه ، وهو على نوعين حجز تحفظي وحجز تنفيذي والحجز التنفيذي على العقار هو الذي يهمنا في موضوع دراستنا وقد تناول المشرع الجزائري أحكامه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الكتاب الثالث من الفصل الخامس إلى الفصل الثامن، من المادة **721** إلى المادة **799** .

وتكمن أهمية دراسة موضوع الحجز التنفيذي على العقار من الناحية العملية في البحث عن الوسائل الإجرائية التي تضمن الحماية لجميع أطراف الالتزام سواء الدائن أو المدين، فحماية الدائن تكون في وجود السند الذي يحمله ، الذي بموجبه تقرر له الحق في إجبار المدين بالوفاء بما تضمنه السند ولو باستعمال القوة العمومية ، لأن السند التنفيذي الذي بحوزة الدائن هو الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع تأكيدا لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ ولا يقبل من الدائن تقديم أي دليل آخر غيره مهما كان حاسما .

وأهمية الموضوع أيضا تتمثل في أن موضوع الحجز على العقار من أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيدا ، لأن العقار يعتبر أغلى ما يملكه الإنسان ، وقد كانت الملكية في مرحلة تاريخية معينة تمثل لصاحبها النفوذ والقوة والثراء ، ولما للعقار أيضا من مكانة اقتصادية وأصبح الحلقة الأقوى فيها باعتبار أن الإئتمان من أهم المقومات التي تقوم عليها المصالح الاقتصادية فضمان استمرار هذا الائتمان يفرض الاهتمام بموضوع تنفيذ السندات في أسرع وقت .

وأسباب اختيار الموضوع تتمثل في أسباب ذاتية والهدف من ذلك رغبتنا في لإحاطة الكاملة بموضوع التنفيذ الجبري على العقارات وكيفية الحجز عليها ومعرفة الإشكالات التي قد تعترض الحجز والسبل الكفيلة لتذليل هذه العقبات وأيضا لأسباب مهنية لإتصال العقار بحياتنا اليومية وتعاملاتنا الوظيفية وأسباب موضوعية تتمثل في التدقيق في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ودراستها بتعمق فيما يخص الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية ، ومعرفة ما إذا كان التشريع الجزائري قد أحاط بكل جوانب الموضوع ، وأيضا في البحث عن الوسائل القانونية التي تجعل بعض السندات مثل السندات العرفية بعد العمل بقانون التوثيق و التي اعتبرها على أساس أنها قرينة على الملكية تصلح لأن تكون سندات يعترف بها في إجراءات التنفيذ ، إلى جانب التنفيذ الجبري على العقارات التي لها سندات ملكية حسب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين المعمول بها لأنه ينصب كله في حماية حق الدائن ، ومن الناحية العملية العمل على إزالة كل ما من شأنه أن يعيق إجراءات التنفيذ الجبري حفاظا على مصالح أطرافه.

كما أن المشرع قد خص الحجز على العقار بعدة إجراءات تتميز بنوع من التعقيد والشكلية تبدأ باستصدار الدائن لأمر الحجز على عقارات مدينه من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين وإنذاره وبدفع ما في ذمته من دين لتنتهي بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ليتم الحجز نهائيا على العقار ووضعه تحت يد القضاء .

وعلى هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية :

كيف نظم المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على العقارات ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا الخطة التالية في دراسة موضوعنا وقسمناها إلى فصلين : تناولنا في الفصل الأول شروط الحجز التنفيذي على العقارات ، أما الفصل الثاني تناولنا فيه إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات .

واعتمدنا على منهج تحليل المضمون والذي يعتبر من المناهج التي تستخدمها الدراسات القانونية حيث يقوم على إجراء وصف منظم وموضوعي في تحليل النصوص القانونية وطبيعتها التقنية ومدى إحاطتها بالموضوع ، حيث تكون مادة التحليل جاهزة في الكتاب والوثيقة وأيضا سهولة الحصول على البيانات والمعلومات ولا تتطلب النزول للميدان كما باقي المناهج الأخرى .

.

الفصل الأول

الفصل الأول

شروط الحجز التنفيذي على العقارات

يعتبر التنفيذ تصرف قانوني يؤدي إلى إنشاء مركز قانوني له أطرافه، ويمكن القول أن التنفيذ يشكل خصومة قضائية هي خصومة التنفيذ، إذ تتولد عن التنفيذ بعض الآثار القانونية ، فطالب التنفيذ له الحق في بعض الحقوق كما تقع على عاتقه بعض الالتزامات، والمنفذ ضده يؤدي التنفيذ إلى تحمله بعض الالتزامات كما يكون له بعض الحقوق أيضا، ولا تصح إجراءات التنفيذ إلا بتوفر جميع شروطه الموضوعية والمتمثلة في ما يجب أن يتوفر في طالب التنفيذ ،والمنفذ ضده على حد سواء والحديث عن القائم على عملية التنفيذ ، وما يشترط في الدين المطلوب اقتضاؤه،كذلك الحديث عن الحجز على العقارات و ما يشترط في العقار محل الحجز وكما يجب توفر الشروط الشكلية والمتمثلة في السند التنفيذي سواء كان حكما قضائيا فاصل في خصومة أو عقد توثيقي أو أي سند أصبغ عليه المشرع هذه الصفة ولتوضيح هذه الشروط نتناول هذه الشروط ضمن مبحثين، نتناول في المبحث الأول الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي والمتمثلة في الشروط المتعلقة بأطراف الحجز فيما يخص الصفة والمصلحة والأهلية ، والشروط المتعلقة بالعقار محل الحجز، والمبحث الثاني يخصص للشروط الشكلية ببيان السندات التنفيذية وأنواعها والحديث عن الصيغة التنفيذية ومضمونها وأهميتها والإشكالات التي تقع عليها.

المبحث الأول

الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على العقارات

يمكن تحديد الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي بالشروط الواجب توفرها في أطراف التنفيذ وهما الحاجز والمحجوز عليه والقائم بالتنفيذ، ومحل التنفيذ المتمثل في المال الموقع عليه الحجز، والذي من خلال هذه الدارسة لا يخرج من كونه عقارا أو حق عيني عقاري ، ولتسليط الضوء عن هذه العناصر نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : أطراف الحجز .

المطلب الثاني : محل الحجـــز .

المطلب الأول

أطـــراف الحجـــز

إن إجراءات الحجز تنشأ أساسًا بين طرفيه الأساسيين هما، الأول هو الدائن الحاجز وهو الطرف الإيجابي في خصومة التنفيذ، والثاني هو المدين المحجوز عليه ، وهو الطرف السلبي أما الطرف الثالث فيتمثل في المحضر القضائي ، وسنتعرض للحديث عن أطرف الحجز و الأشخاص الذين لا يجوز الحجز عليهم من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : الدائن (الحاجز).

الفرع الثاني : المدين (المحجوز عليه).

الفرع الثالث : المحضر القضائي (القائم بالتنفيذ) .

الفرع الأول

الدائن (الحاجز)

وهو الطرف الإيجابي الذي يطلب الحماية التنفيذية باسمه ولمصلحته على مال معين ، حتى ولو لم يباشر بنفسه هذه الإجراءات[1] ، وهو أول شخص يظهر على مسرح التنفيذ ويقوم بدور إيجابي فيه[2] وهو صاحب الحق في الحجز مهما كانت طبيعة سنده سواء كان حكما قضائيا أو من أحكام المحكمين أو عقدا ويستوي فيه أن يكون دائنا[3] عاديا أو دائنا مرتهنا أو دائنا ممتازا، لأنه يكون صاحب الحق الذي يتضمنه السند القابل للتنفيذ.

وبما أن الحجز ينشىء خصومة بأتم معنى الكلمة ابتداء من أول إجراء فيه إلى آخر إجراء والمتمثل في البيع في المزاد ، فإنه يشترط في طالب الحجز نفس الشروط المتعلقة برافع الدعوى القضائية طبقا لأحكام المادة 13 ق إ م إ و التي تنص على أن " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ويثير القاضي انعدام الصفة تلقائيا في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون " .

---

(1) - محمود محمد هاشم،قواعد التنفيذ الجبري وإجراءاته في قانون المرافعات،دار الفكر العربي،القاهرة، 1990،ص 273.

(2) - مفلح عواد القضاة،أصول التنفيذ،وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دراسة مقارنة،دار الثقافة للنشر،عمان 2008 ص 94 .

(3) – سليمـــان بـــارش،شرح قـــانون الإجراءات المدنية الجزائري،ج/2،طرق التنفيذ،دار الهدى،عين مليلة،الجزائر،2006 ص 09.

أولا : شرط الصفة

وتتحقق في كون طالب التنفيذ (الحجز التنفيذي) يحوز سندا دالا على أحقيته في الحجز وأنه صاحب الحق الموضوعي، ويظهر هذا الحق في السند التنفيذي المنشئ لهذا الحق، ويجب أن يثبت لطالب التنفيذ هذه الصفة، عند بدء إجراءات التنفيذ وليس بعدها، وباعتبار أن شرط الصفة من النظام العام، يمكن للمدين أو الغير الذي له مصلحة أن يتمسك ببطلان الصفة، في أي حال كانت عليه إجراءات التنفيذ[1] ويستوي أن يكون الدائن المتقدم بطلب التنفيذ شخصا طبيعيا أو اعتباريا[2] ، عاما أو خاصا، مواطنا أو أجنبيا[3] ، وعند التقدم بطلب التنفيذ وتوقيع الحجز فإن صفة المنفذ تثبت لجميع الحاجزين دون أي تفرقة فيما بينهم، لأن الأولوية والامتياز لا تظهر فائدتها إلا عند مرحلة توزيع حصيلة البيع الجبري،وعليه فالحجز لا يولد أية أولوية للحاجز، ولا تؤثر فيه أية أولوية تكون للدائن سابقة على توقيع الحجز، ويمكن أن يكون طالب التنفيذ غير المدين الأصلي ، إذا انتقل الحق الموضوعي أو الحق في التنفيذ إلى الخلف العام أو الخاص أو من ينوب الدائن نيابة قانونية أو اتفاقية[4] ، طبقا للقواعد العامة في القانون المدني التي تسود علاقات السلف بالخلف.

وتطبيقا لهذه القواعد ، فإنه يجوز أن يحل محل طالب التنفيذ ، خلفه العام ، كالوارث أو الموصى له بجزء من التركة ، أو الخلف الخاص كالموهوب له والمشتري ، أو من انتقلت إليه من سلفه حق عيني على شيء أو ملكية شيء ، ويمكن كذلك لدائن الدائن أن تنقل له صفة طالب التنفيذ استعمالا للدعوى غير المباشرة[5] .

---

(1) - عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري وإشكالاته ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار العلوم ، عنابة، 2004 ، ص 20 .

(2) - تثبت الصفة للشخص الاعتباري في ذاته ، أما ممثله القانوني ليست له صفه في الدعوى ، تقتصر صفته في التقاضي أو صلاحية مباشرة الإجراءات.

(3) - نبيل عمر وأحمد هندي،التنفيذ الجبري،قواعده وإجراءاته، دارالجامعة الجديدة،الإسكندرية، 2003، ص 328.

(4) - نبيل إسماعيل عمر،أصول التنفيذ الجبري،في القانون اللبناني،منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت،2004،ص 56 .

(5) – تنص المادة 189 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني،ج ر عدد 78 صادرة بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ،ج ر عدد 31 بتاريخ 2007/05/13 على أنه " لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاصا بشخص المدين ، أو غير قابل للحجز..."ويعتبر هذا الدائن في استعمال حقوق مدينه نائبا عنه، وأنظر أيضا نص المادة 190 من نفس القانون .

وكذلك المحال إليه بدين، بعد إعلانه بها أو قبولها[1] ، وبانتقال الحق الموضوعي الثابت بالسند من السلف إلى الخلف، ينتقل الحق في التنفيذ باعتبار أن الأخير نشأ لحماية الأول، فلا قيمة للحق الذي انتقل إلى الخلف إذا لم يتمكن من الحصول عليه أي أن استخلاف الحق يؤدي إلى استخلاف الصفة، ومن هنا يمكن للخلف أن يستعمل السند التنفيذي الذي صدر لصالح سلفه، ويطلب الصيغة التنفيذية إذا لم تكن قد أعطيت لسلفه، على أنه يجب على الخلف أيا كان أن يثبت صفته للمدين عن طريق الإعلان الذي يوجهه إلى المنفذ ضده قبل البدء في التنفيذ، ويبين فيه صفته وسنده[2] .

بالإضافة إلى ما تقدم فإنه يشترط أن يكون طالب التنفيذ دائنا وأن يبقى حائزا لهذه الصفة من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها عملًا بأحكام المادة 13 ق إ م إ، التي اشترطت الصفة والمصلحة في رفع الدعوى القضائية والتي حكمها حكم الدعوى التنفيذية[3] .

ثانيا : شرط المصلحة

المصلحة المقصودة، هي المنفعة التي يرجوها طالب التنفيذ من جراء التنفيذ على أموال المدين والتي في نهاية الأمر هي اقتضاء الدائن لحقه جبرا على المدين في حالة امتناعه على التنفيذ الاختياري وتقوم المصلحة في التنفيذ، عندما يقع الاعتداء على الحق الموضوعي محل التنفيذ، وهذا الحق يقره القانون ويحميه، فامتناع المدين من التنفيذ الاختياري يعتبر هو الاعتداء الذي يقع على الحق الموضوعي، ومن هنا إذا ما توفرت المصلحة لدى طالب التنفيذ، كان له الحق في اتخاذ كافة إجراءات التنفيذ بغض النظر عن كونه دائن عاديا أو دائنا ممتازا، ويستوي الأمر كذلك أن يكون طالب التنفيذ شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا، الذي منح له المشرع بموجب المادة 50 ق م[4]، الحق في التقاضي ومن ثم فله الحق في التنفيذ إذا كان مزود بسند تنفيذي .

---

(1) - محمود محمد هاشم ، مرجع سابق ، ص 275 ، وأنظر أيضا المواد من 239 إلى المادة 257 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر .
(2) - نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 332 .
(3) - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، ط / 2018 ، دار هومة ، الجزائر، ص 73.
(4) – أنظر نص المادة 50 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، السابق الذكر .

ثالثا : شرط الأهلية

الأهلية كما عرفها فقهاء القانون هي صلاح الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات ومباشرة التصرفات القانونية[1] ويشترط في طالب التنفيذ أن يكون ذا أهليه تخول له اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري وأعمال التنفيذ بالنسبة للمنفذ تعتبر من أعمال الإدارة، وليست من أعمال التصرف التي تهدف إلى تمكين طالب التنفيذ من استيفاء دينه[2] .

ولا يرتب عليه جراء ذلك أي التزامات، إلا أن التنفيذ الجبري قد يثير مشاكل تقتضي رفع دعوى قضائية، مثل الدعوى الأصلية التي تهدف إلى استحقاق العقار محل الحجز تحتاج لأهلية كاملة، ومن هنا لا بد من تمثيل قانوني لناقص الأهلية، وبناء على ما أستقر عليه الفقه والقانون، يمكن تفادى هذه المشاكل بالحلول التالية:

1 - بالنسبة لعديمي الأهلية أو من فقدها قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامها : فإنه يجب أن ينوبه ممثله القانوني، ويثبت ذلك بالطرق التي يحددها القانون[3].

2 - أما القاصر المفروضة عليه وصاية فله طلب التنفيذ عن طريق من يمثله قانونا : طبقا لأحكام قانون الأسرة، لأنه لا يباشر الدعاوى الناشئة عن التنفيذ ولا يقبض قيمة الدين.

3 - المفلس لا يجوز له ممارسة طرق التنفيذ : وإنما يمارسها وكيل التفليسة[4].

رابعا: الوفاة والمنازعة في صفة الورثة أو الممثل القانوني

نصت عن هذه الحالتين المادتين615 و616 ق إ م إ ونتناولهما على النحو التالي:

1 - وفاة طالب التنفيذ لا تؤدي إلى وقف الإجراءات : فطبقا لأحكام المادة 615 فقرة 1 ق إ م إ بإمكان الورثة الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة، لإكمال إجراءات التنفيذ وأجازت المادة 616 ق إ م إ استكمال التنفيذ من طرف جميع ورثة الدائن مجتمعين أو من طرف أحدهم دون تفويض من باقي الورثة، وإذا ما تم ذلك تبرأ ذمة المدين المنفذ ضده تجاه جميع الورثة، ونتيجة لذلك تنتقل حقوق الورثة الذين لم يسعوا إلى التنفيذ، إلى الطرف الذي سعى إلى التنفيذ وإتمام إجراءاته[5].

---

(1) - مناط أهلية الأداء هو التمييز ، وسن التمييز حسب المادة 42 ق م من بلغ سن ثلاثة عشر من عمره ودون سن الرشد القانوني المحدد بتسعة عشرة سنة طبقا للمادة 40 ق م ، ونصت المادة 83 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة ج رعدد 24 بتاريخ 1984/06/12 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 ج ر عدد 15 بتاريخ 2005/02/27 على أنه" من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت مترددة بين النفع والضرر ، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء " .

(2) - نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 59.

(3) – أنظر نص المادة 615 فقرة 2 من القانون رقم09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ج ر عدد 21 بتاريخ 2008/04/23 .

(4) – تنص المادة 244 فقرة 1 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري ج رعدد 101،صادرة بتاريخ 1975/12/19، المعدل والمتمم على أنه " يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس ومن تاريخه ، تخلي المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها ، بما في ذلك الأموال التي قد يكتسبها بأي سبب كان ومادام في حالة الإفلاس "

(5) - أنظر نص المادة 616 فقرة 2 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

2 - أما في حالة المنازعة في صفة الورثة أو النيابة القانونية : وإثبات أحد الطرفين أنه رفع دعوى حول الصفة أمام قاضي الموضوع ، فإنه يتعين على المحضر القضائي تحرير محضر بذلك وتسليم الطرفين نسخة منه، ويدعوهما إلى متابعة دعواهما أمام الجهة القضائية المعنية وهذا من نصت عليه المادة 615 فقرة 3 ق إ م إ[1]، وأجازت المادة في فقرتها الرابعة للدائن وحفاظا على حقوقه أن يقوم بإجراءات الحجز التحفظي على أموال مدينه، ويبقى هذا الحجز صحيحا إلى حين الفصل في دعوى منازعة الصفة دون الحاجة إلى إجراءات تثبيت الحجز التحفظي.

الفرع الثاني

المدين (المحجوز عليه)

الأصل أن يوجه التنفيذ ضد المدين، فهو المسئول الشخصي عن الدين وهو أول من يجب التنفيذ عليه، لأنه هو الملتزم في السند التنفيذي، أي أنه يجب أن تستبين صفة المدين في السند التنفيذي بأن يكون السند الملزم له بأداء معين وكذلك يجب أن تستمر صفة المدين أثناء التنفيذ إلى آخر إجراء فيه وهو الطرف السلبي في إجراءات التنفيذ لإجباره على الوفاء بالدين الثابت في السند التنفيذي، فإذا قام هذا الشخص بالوفاء بما عليه أو انقضى التزامه بأي سبب من الأسباب ، فإن إجراءات التنفيذ يجب أن تتوقف، وعندئذ يمكن المنفذ ضده أن يقدم منازعة أو إشكال في التنفيذ، نظرا لطرأ وقائع لاحقة على صدور السند التنفيذي أثرت على عملية التنفيذ[2].

وقد يكون المنفذ عليه شخصًا آخرا غير المدين، كما في حالة التنفيذ على حائز العقار إلا في حالة ما إذا أراد تفادي إجراءات التنفيذ الموجهة إليه، إذا قام بقضاء الدين أو بتخلية العقار أو بتطهير العقار من الرهون بعد الاتفاق مع الدائنين المرتهنين[3] أو على الكفيل العيني[4] الذي رهن عقاره لضمان دين غيره تطبيقًا لأحكام المادة 1/884 ق م[5]، وتقتصر هذه الكفالة على هذا العقار وحده دون أموال الكفيل الأخرى غير أنه في حالة الكفيل الشخصي أي الدائن قدم ذمته ضمانا لدين غيره، لا يجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ ضده، قبل الرجوع على المدين وتجريده من كل الأموال الموجودة لديه طبقًا لنص المادة 660 من ق م[6] وفي كل الأحوال يجب أن تتوفر الصفة في المنفذ ضده، من بداية الإجراءات إلى نهايتها وأن توجه الإجراءات ضد من يتمتع بالأهلية .

---

(1) - أنظر نص المادة 615 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .
(2) – أحمد هندي ، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، 2009، ص 244.
(3) – محمود محمد هاشم ، مرجع سابق ، ص 282 .
(4) – أنظر نص المواد من 644 إلى المادة 673 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ،المعدل و المتمم، السابق الذكر.
(5) - أنظر نص المادة 884 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر .
(6) – حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 75 .

أولا : شرط الصفة

لا بد من توافر في المنفذ ضده صفة المديونية، وتثبت هذه الصفه لمن كان مسؤولا عن الدين مدينا أصيلا أو كفيلا[1]، ولا يكفي أن تتوافر صفة المدين أي أن يكون مسئولا شخصيا عن الدين في المنفذ ضده، وإنما يجب أن تتوافر فيه أيضا وبحسب الأصل صفة المالك للمال الذي يجري التنفيذ عليه عند البدء في التنفيذ، وذلك إذا تم التنفيذ بطريق الحجز والبيع فإذا تم التنفيذ على عقار لم يكن مملوك للمدين كان باطلا لأن من شروط الحجز أن يكون العقار مملوكا للمدين، أما إذا كان مملوكا للغير أمكن للغير أن يطالب به عن طريق دعوى الاستحقاق، مع بطلان الحجز[2].

كما يجب الإشارة أن الصفة تتحقق في المنفذ ضده إذا كان هو المدين الأصلي وقد صدر في مواجهته سند تنفيذي يلزمه بأداء ثابت معين، وتتحقق في الكفيل الذي يتعهد للدائن بأن يفي بالالتزام إذا لم يف به المدين، وهذا ما أقرته المادة 644 ق م[3] ، أما إذا الكفيل متضامنا مع المدين الأصلي فيجوز التنفيذ على أمواله دون المدين الأصلي ولا يجوز له التمسك بتجريد المدين[4]، إلا إذا كان كفيلا عاديا وتمسك بحقه في تجريد المدين فلا يجوز التنفيذ عليه دون الرجوع على المدين الأصلي أولا[5]، كما يجوز للكفيل أن يتمسك بعدم التنفيذ على أمواله، إذا كان هناك تأمين عيني خصص قانونا أو اتفاقا لضمان الدين ، وقدمت الكفالة بعد هذا التأمين أو معه، بشرط ألا يكون الكفيل متضامنا مع المدين الأصلي[6]، وتتحقق الصفة كذلك في الخلف العام والخاص للمنفذ ضده سواء كان مدين أصليا أو كفيلا شخصيا ، وطبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني الجزائري يمكن تسجيل الحالات التالية:

1 - الخلف العام للمنفذ ضده : الخلف العام هو من يخلف المتوفي في مركزه الموضوعي، حيث تنتقل إليهم حقوق التركة ويتحملون بديونها في حدود ما آل إليهم من مورثهم ، كما أنهم يخلفونه في مركز الخصم ويصبح الورثة خصوما يتحملون الواجبات ويتمتعون بالحقوق الإجرائية التي يتمتع بها الخصم[7] فإذا توفي المحكوم عليه بعد صدور الحكم وقبل تنفيذه أو أثناء تنفيذه، فإنه يجوز التنفيذ في مواجهة الورثة وذلك بتطبيق القاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون، ولذلك فالحكم الصادر ضد المورث حجة في مواجهة الورثة ويصلح التنفيذ الجبري في مواجهتهم[8]، وعليه لا تنتقل أموال المورث إلى الورثة إلا بعد وفاء الديون المترتبة على كاهل المورث .

---

(1) – مفلح عواد القضاة ، مرجع سابق ، ص 98 .
(2) – نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 336 .
(3) – تنص المادة 644 من القانون المدني الجزائري على أنه " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به للمدين نفسه" .
(4) – أنظر نص المادة 665 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ،المعدل و المتمم، السابق الذكر.
(5) - أنظر نص المادة 660 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر .
(6) – أنظر نص المادة 663 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، السابق الذكر .
(7) – الأنصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديدة ، الأزاريطة ، 2009 ، ص145 .
(8) – نفس المرجع ، ص 145 .

وهذا ما نصت عليه المادة 180 فقرة 2 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27[1] ونظمت أحكامه المواد من المادة 617 و618 ق إ م إ ، الحالات الخاصة بالخلف العام ويمكن حصرها في ثلاث فروض هي :

أ- الفرضية الأولى : إذا توفي المنفذ عليه قبل بدء التنفيذ فعلى طالب التنفيذ إعلان السند التنفيذي من جديد إلى الورثة، جملة أو إلى أحدهم في موطن المورث ، حتى ولو كان قد سبق إعلانه إلى المدين المتوفى ولهؤلاء مهلة خمسة عشر(15) يومًا من تاريخ تبليغهم به، وهذا لترك مهلة لهم لتوفير المبلغ اللازم والجزاء على مخالفة هذه المادة هو بطلان الإجراءات[2]، عملا بأحكام المادة 617 ق إ م إ .

ب- الفرضية الثانية : إذا توفي المنفذ عليه بعد إجراءات التنفيذ فإنه لا يلزم إعلان الورثة بالسند التنفيذي وكل ما على طالب التنفيذ هو الاستمرار في التنفيذ على التركة، عملا بأحكام المادة 1/618 ق إ م إ.

ج- الفرضية الثالثة : إذا توفي المنفذ عليه عن ورثة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم وجب على طالب التنفيذ اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتعيين وكيل خاص لتمثيل التركة والورثة، وهذا أمام المحكمة الموجودة في دائرة اختصاصها التركة محل التنفيذ[3]، وتسري نفس الأحكام في حالة وفاة المنفذ ضده قبل البدء في إجراءات التنفيذ وكان الورثة غير معلومين أو كان محل إقامتهم غير معروف، عملا بأحكام المادة 618 ق إ م إ، ونتيجة لذلك يصدر رئيس المحكمة أمر على عريضة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة وتخضع هذه الوكالة الخاصة للقواعد العامة[4] ، إلا أن المشرع الجزائري فصل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين الخصومة القضائية وما يطرأ عنها، وبين خصومة التنفيذ، التي يجب السير فيها إلى نهايتها سواء بحياة المنفذ ضده أو بعد وفاته ، إذا لم يطرأ عليها إشكالات في التنفيذ .

---

(1) – يقتطع من التركة الأموال المرتبة كالآتي : " مصاريف التجهيز والدفن ، الديون الثابتة في ذمة المتوفى ، الوصية " - وأنظر أيضا نص المادة 180 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ، السابق الذكر .

(2) – حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 78 .

(3) – نفس المرجع ، ص 79 .

(4) - أنظر نص المادة 574 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر ، والتي تبين شروط الوكالة الخاصة.

2 - الخلف الخاص للمنفذ ضده : الخلف الخاص هو من تلقى عن غيره حقا معينا سواء كان هذا الحق عينيا أو شخصيا[1] ويشترط في الاحتجاج على الخلف الخاص أن يكون قد تلقى هذا الحق بعد قيد أمر الحجز ويمكن للدائن التنفيذ بحقه، الثابت بذات السند التنفيذي الصادر على السلف تجاه الخلف الخاص، أي من تلقى الحق عن المدين قبل بدء التنفيذ، لأن المال ينتقل إلى الخلف الخاص محملا بعبء التنفيذ[2] ويجري التنفيذ ضد الخلف الخاص للمنفذ ضده ، إذا توفرت الصفة لديه طبقا للقواعد العامة في القانون المدني، لأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اكتفى بذكر الخلف العام للمنفذ ضده دون الخلف الخاص وأهم الحالات الممكن تصورها للخلف الخاص هي:

أ- **المحال عليه بدين**[3]**:** يجوز التنفيذ ضد المحال عليه بدين ، إذا تمت الحوالة وفقا لأحكام القانون لأن من آثار الحوالة القانونية الخضوع للتنفيذ[4] .

ب- **حائز العقار :** عملا بأحكام المادة 911 ق م[5]، يمكن للدائن المرتهن بما له من حق التتبع على العقار محل الرهن، أن ينفذ على الحائز الذي انتقلت له ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن بأي سبب من الأسباب، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

ج- **الموصى له :** إذا أوصى المدين بمال من أمواله، جاز لدائن الموصي، أن ينفذ على المال الموصى به الذي هو بحيازة الموصى له[6] .

ثانيا : شرط الأهلية

اختلف فقهاء القانون في الأهلية الواجبة في المنفذ ضده، فمنهم من رأى وجوب توفر أهلية التصرف في المنفذ ضده، لأنه سترتب على نزع الملكية، واخرج مال من ذمته، ويذهب آخر أنه تكفى أهلية الإدارة حتى ولو كان التنفيذ بنزع الملكية ويذهب رأي آخر أن الأهلية اللازمة في المنفذ عليه مهما كان نوع الحجز هي الأهلية الواجب توفرها في من ترفع عليه دعوى قضائية، وعليه إذا كان المدين قاصرا أومن في حكمه وجب توجيه الإجراءات إلى من يمثله قانونا .

---

(1) – الأنصاري حسن النيداني ، مرجع سابق ، ص 148 .
(2) – نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 343 .
(3) – أنظر نص المواد من المادة 251 إلى المادة 257 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، السابق الذكر ، والتي تبين أحكام الحوالة .
(4) – عبد الرزاق أحمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني،(نظرية الالتزام بوجه عام ، الأوصاف ، الحوالة الانقضاء) ج/3،منشأة المعارف،الإسكندرية،2004 ص 476 .
(5) – تنص المادة 911 فقرة 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، السابق الذكر على أنه " يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار....."
(6) - أنظر نص المواد من 184 إلى المادة 201 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، السابق الذكر، المتضمنة أحكم الوصية وآثارها .

إلا أن غالبية الفقه ترى أن نقص الأهلية لا يحول دون اتخاذ إجراءات التنفيذ، لأن هذه الإجراءات تستهدف ماله دون اعتبار لإرادته، على أن توجه هذه الإجراءات إلى ممثله القانوني بحسب الأحوال[1].

أما المشرع الجزائري وفقا لأحكام المادة 617 فقرة 2 ق إ م إ، لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضده أهلًا للتصرفات القانونية، إذا كان المدين ناقصا أو عديم الأهلية أو شخصًا معنويا، فإنه يلزم لصحة الإجراءات أن توجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص، في كل الأحوال وسواء كان نقص الأهلية من الأصل أو طارئا بعد الالتزام، وإذا بدأت الإجراءات ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية، فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثلـه ولا تبطل الإجراءات السابقة، وإذا لم يجد طالب التنفيذ من يجري التنفيذ ضده أو من يمثله، فله أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة طالبا تعيين وكيل خاص حتى يتسنى له توجيه إجراءات التنفيذ ضده، وكل إجراء يتخذ ضد قاصر أو من في حكمه دون من يمثله قانونا هو إجراء باطل بطلانً مطلقًا، وعلى المحكمة أن تقضي بالبطلان من تلقاء نفسها،كما يحق لطالب التنفيذ أن يطلبه لأن ليس من مصلحته أن يستمر في إجراءات باطلة[2].

ثالثا : الطوارئ التي تقع على المنفذ ضده

1 - وفاة المنفذ عليه : على وجه العموم وفاة المنفذ عليه لا تؤدي إلى انقضاء أو بطلان عملية التنفيذ الجبري كما أن هذه الوفاة لا توجب إعادة اتخاذ الإجراءات من جديد، بل إن الإجراءات السابق اتخاذها قبل الوفاة تتابع بوجه الورثة[3] ، عملا بأحكام المادة 617 فقرة 1 ق إ م إ، يتعين على طالب التنفيذ، في حالة وفاة المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، تبليغ جميع الورثة أو أحدهم في موطن مورثهم لتكليفه بالوفاء وإلزامهم بسداد الدين وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 ق إ م إ.

2 - فقدان أهلية المنفذ عليه أو زوال صفة الممثل القانوني : في حالـة ما إذا بدأ الدائن في إجراءات التنفيذ تجاه مدينه، ثم فقد المدين أهليته أو زالت صفة[4] ، من كان يباشر الإجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه، فلا يترتب على ذلك انقطاع الخصومة وإنما يجب على الدائن في هذه الحالة

---

(1) – حمة مرامرية،الحجز التنفيذي،رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة،جامعة باجي مختار، عنابة 2009/2008 ص 20-21 .

(2) – محمد حسنين،التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية، ط/2 ، مكتبة الفلاح ، الكويت ،1986 ص 29- 30 .

(3) – نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 61 – 62 - وأنظر أيضا أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 247 .

(4) - أنظر نص المادة 617 فقرة 2 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

أن يباشر التنفيذ، إلا بعد التبليغ الرسمي لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه وإلزامه بالوفاء، وفقا لأحكام المادتين 612 و613 ، وإذا لم يجد طالب التنفيذ من يجري التنفيذ ضده أو من يمثله ، فله أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة طالبا تعيين وكيل خاص حتى يتسنى له توجيه إجراءات التنفيذ ضده .

3 - التنفيذ على المدين المحبوس : أجازت المادة 619 من ق إ م إ التنفيذ على المدين المحبوس في جناية أو محكوم عليه نهائيا في جنحة[1] ، بعقوبة سنتين أو أكثر ولم يكن له نائبا يتولى إدارة أمواله جاز لطالب التنفيذ أن يستصدر من قاضي الاستعجال أمرا بتعيين وكيل خاص من عائلة المنفذ عليه أو من الغير يحل محله أثناء التنفيذ على أمواله ، طبقًا لأحكام المادة المذكورة أعلاه .

رابعا : أشخاص لا يجوز التنفيذ ضدهم

هناك أشخاص لا يجوز التنفيذ ضدهم لاعتبارات معينة ، نتناولها في النقاط الثلاث التالية:

1 - الأشخاص المعنوية العامة : لا يمكن التنفيذ على هذه الأشخاص لما في ذلك من إخلال بهيبتها والثقة المفروضة فيها وملاءة ذمتها، وباعتبارها سلطة عامة لها حصانتها ووزنها في الحياة العملية والقانونية ضف إلى ذلك احترامها لقواعد الحسابات العمومية[2]، وهذا ما أكدته المادة 689 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنـــه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها ..." ، والمادة 04 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01[3] المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم14/08 المؤرخ في 2008/07/20 التي تنص " فقرة 1 " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز....."فقرة2" الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز....."، والأشخاص المعنوية العامة يتمثلون في :

أ – الدولة : وهي رأس الأشخاص المعنوية العامة وأهمها، وهي التي تمنح للأشخاص المعنوية الأخرى شخصيتها أما شخصيتها فهي مستمدة من طبيعة وجودها دون حاجة الى نص قانوني يعترف لها بهذه الشخصية[4].

ب – الولاية : طبقا للمادة الأولى من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية والتي تنص على أن " الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة ، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة"[5].

---

(1) - أحمد لعور ونبيل صقر ، قانون العقوبات نصا وتطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة ، ط 2007 ، ص 10.
(2) - حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 19 .
(3) - أنظر القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ بتاريخ 2008/07/20 ، ج ر عدد 44 بتاريخ 2008/08/03 .
(4) - طاهري حسين ، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2007 ، ص 32 .
(5) - أنظر القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 ، بتاريخ 2012/02/29 .

ج – البلدية : طبقا لنص المادة الأولى من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية والتي تنص على أن " البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة ، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة"[1] .

د - المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري : هذه المؤسسات تعتبر نوع من أنواع الأنماط الإدارية المكونة للنظام الإداري، فهي أجهزة أو هيئات خاضعة للقانون العام وتتمتع بمقومات وأسس النظام الإداري اللامركزي، وتتمتع هذه المؤسسات بالاستقلال المالي والإداري، وتنشأ هذه المؤسسات بشكل عام بواسطة قوانين تصدرها السلطة التشريعية أو التنفيذية، مثال ذلك المرسوم رقم 126/81 المؤرخ في 1981/06/20 المتضمن إنشاء المركز الوطني لتكوين إطارات التربية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 35/2000 المؤرخ في 2000/02/07، والذي غير تسميته وأصبح يسمى بالمعهد الوطني لتكوين مستخدمي التربية[2] ، كما يمكن للولاية إنشاء مثل هذه المؤسسات في حدود ما يسمح به القانون طبقا للمواد من المادة 146 الى المادة 148 من القانون07/12 المذكور أعلاه ، وكذلك الشأن بالنسبة للبلدية طبقا للمادتين 153 و154 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

2 - الدول الأجنبية ورجال السلك الدبلوماسي : نظمت الحصانة بموجب معاهدة فيينا[3] التي أبرمت تحت رعاية الأمم المتحدة في1961/04/18 فالدول الأجنبية تتمتع بالحصانة، فلا يمكن اتخاذ تدابير قسرية بحقها ومنها الحجز على أموالها لمخالفة ذلك للقواعد الدولية ومن هذه الأموال أموال السفارات والقنصليات والهيئات الدبلوماسية الموجودة داخل الجمهورية وثارت صعوبات حول نطاق هذه الحصانة ، ذهب الرأي التقليدي أنها تشمل كل الأموال عقارية كانت أو منقولة اللازمة لأعمالها الرسمية أو الخاصة ، أما الاتجاه الثاني الحديث فيفرق بين أعمال السلطة وغيرها من التصرفات، ونتيجة لذلك لا تمتد الحصانة إلى التصرفات التي لا تعتبر من قبيل أعمال السلطة العامة [4] ، كما أن أملاك منظمة الأمم المتحدة أينما وجدت وأيا كان حائزها تتمتع بالحصانة وبالتالي لا يجوز التنفيذ عليها إلا إذا تنازلت المنظمة عن الحصانة وبطبيعة الحال تشمل منظمة الأمم المتحدة جميع فروعها عبر دول العالم ، كما أن أموال جامعة الدول العربية تتمتع بالحصانة القضائية فلا يجوز الحجز عليها أو التنفيذ عليها قسرا إلا إذا تنازلت عن هذه الحصانة[5] .

---

(1) - أنظر القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 ، بتاريخ 2011/07/03 .
(2) - أنظر المرسوم رقم 126/81 المؤرخ في 1981/06/20 المتضمن إنشاء المركز الوطني لتكوين إطارات التربية ج رعدد 25 بتاريخ 1981/06/23 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 35/2000 المؤرخ في2000/02/07،ج ر عدد5 بتاريخ 2000/02/09.
(3) - أنظر المرسوم رقم 222/87 المؤرخ في 1987/10/13 المتضمن انضمام الجزائر ، مع التحفظ إلى اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات المبرمة يوم 1969/05/23 ، ج ر عدد 42 بتاريخ 1987/10/14 .
(4) - محمود محمد هاشم ، مرجع سابق ، ص 285 .
(5) - مفلح عواد القضاة ، مرجع سابق ، ص 155-156 .

3 - المدين التاجر الذي أشهر إفلاسه : الإفلاس نظام جماعي للتنفيذ يحل محل الإجراءات الفردية بحيث إذا أشهر إفلاس المدين تتوقف بشأنه الإجراءات الفردية وتحل محلها إجراءات التنفيذ الجماعية[1] والهدف منها حماية جميع دائني المفلس واحترام مبدأ المساواة بينهم ، لذلك كانت القواعد المنظمة للإفلاس من النظام العام ، وعليه لا يجوز للدائن العادي أن يبدأ إجراءات التنفيذ بعد إشهار حكم الإفلاس، أما إذا بدأها قبل الحكم بذلك يتعين عليه أن يدخل التفليسة على قدم المساواة مع سائر الدائنين غير أنه إذا كان للدائن رهن على عقار حيث تحصن مسبقا ضد الإفلاس وتصبح له الأولوية على الثمن ، وعليه لا يمكن منعه من مباشرة التنفيذ أو من الاستمرار فيه وكل ما يجب عليه هو أن يوجه الإجراءات أو يتابعها ضد الوكيل التفليسة، أما الدائن العادي إذا بدأ إجراءات التنفيذ يجب عليه أن يتحصل على إذن من القاضي المنتدب لإدارة التفليسة بالاستمرار في الإجراءات غير أن البيع يتم دائما لفائدة جماعة الدائنين ما عدا مصاريف التنفيذ تستوفى بالأولوية من ثمن البيع الأموال المحجوزة[2]، ثم يقوم وكيل التفليسة بتوزيع أموال التاجر وقسمتها قسمة غرماء حتى لا يفضل دائن على آخر[3].

4 - لا يجوز الحجز على الأملاك الوقفية : إن الأملاك الوقفية غير قابلة للحجز ، لأن الحجز يقع على الأملاك التي يصح التصرف فيها حتى يمكن بيعها في المزاد العلني في حالة عدم استيفاء الدين ، لكن الوقف بحكم طبيعته المبنية على عدم جواز تمليك الملك الوقفي لا للواقف ولا للموقوف عليه وذلك لتمتعه بالشخصية المعنوية المستقلة جعلت منه نظام قائم بذاته ، غير أن المشرع حمى حق الدائنين من خلال المنفعة كضمان للدين الذي عليه ، وبالرجوع إلى قانون الأوقاف رقم 10/91المؤرخ في1991/04/27 المعدل والمتمم نجده لم يتطرق إلى عملية الحجز على الوقف [4] ، عكس المادة 636 من ق إ م و إ التي نصت على ذلك بقولها "... فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها لا يجوز الحجز على الأموال الآتية : 1 - الأموال المملوكة للدولة أو للجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

2 - الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ، ما عدا الثمار والإيرادات ... " [5].

---

(1) - أنظر نص المادة 245 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري ، المعدل والمتمم ، السابق الذكر.
(2) - عمارة بلغيث ، مرجع سابق ، ص 33-34 .
(3) - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 79 .
(4) - نسرين بريش ، منيرة بداوي ، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أسرة ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، 2017/2016 ، ص 15 - 16 .
(5) - أنظر نص المادة 636 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

الفرع الثالث

المحضر القضائي (القائم بالتنفيذ)

سنتطرق في هذا الفرع إلى المحضر القضائي باعتباره هو القائم بالتنفيذ وذلك بتعريفه وتبيان دوره في عملية التنفيذ وعلاقته بطالب التنفيذ بصفة عامة .

أولا : تعريف المحضر القضائي

عرفته المادة 4 من القانون رقم 03/06 [1] المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة المحضر القضائي على أنه ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، وتخضع المكاتب العمومية التي يتولى سيرها المحضرون القضائيون لحسابهم الخاص وتحت مسؤولياتهم لأحكام القانون السابق الذكر ، لقد حددت المادة 12 من نفس القانون المهام التي يتولى أداءها المحضر القضائي والمتمثلة في تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ ، وأيضا تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي،وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي [2] .

ثانيا : دور المحضر القضائي في التنفيذ

المحضر القضائي هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ عملا بالنص الصريح للمادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، حيث بموجبها تم تحديد صفة طالب التنفيذ حيث من خلالها نرى أنه لا يتم التنفيذ إلا من طرف المحضرين القضائيين وأن التنفيذ حق مقرر لصاحب المصلحة يمارسه متى شاء ما لم يتقادم السند التنفيذي،وأن التنفيذ يتم بناءا على طلب من المستفيد من السند التنفيذي وأضاف المشرع إمكانية تقديم الطلب من الممثل القانوني أو الإتفاقي للمستفيد من السند التنفيذي ويقصد بهم الخلف العام والخلف الخاص والولي والوصي والمقدم والممثل القانوني للشخص المعنوي [3] .

ثالثا : علاقة المحضر القضائي بطالب التنفيذ

يعتبر المحضر القضائي وكيلا عن طالب التنفيذ ، فالمحضر القضائي الذي يباشر إجراءات التنفيذ الجبري إنما يقوم بذلك بناءا على توجيه الخصوم ، فإذا ما عين الخصوم إجراءات التنفيذ التي يطلبون اتخاذها اعتبر المحضر وكيلا من طالب التنفيذ الذي يسأل مسؤولية مباشرة عن توجيه هذه الإجراءات فيما لو ترتب عليها إضرار بالغير ، فهو وكيل عن طالب التنفيذ بموجب وكالة خاصة لا تخوله إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية ، وأن الوكالة فيما بين المحضر القضائي وطالب التنفيذ تنفرد بميزة غير واردة في القواعد العامة .

---

(1) - أنظر نص المادة 04 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المعدل للقانون03/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ،ج رعدد 14 بتاريخ 2006/03/08 .

(2) - أنظر نص المادة 12 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،المعدل والمتمم،السابق الذكر .

(3) - أنظر نص المادة 611 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر - وأنظر أيضا بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، وفقا للتشريع الجزائري (لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية) ط/1، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 22 - 23 .

حيث تنشأ الوكالة بين المحضر القضائي وطالب التنفيذ وجوبا متى أراد الدائن استعادة حقه الثابت بموجب سند رسمي نظرا لاستحالة حلول الدائن محل المحضر القضائي والقيام بإجراءات التنفيذ [1] بما فيها المقدمات [2] أو التدابير الجبرية .

المطلب الثاني

محـــل الحجـــز (العقـــار)

بعد أن تعرضنا خلال المطلب الأول إلى الشروط المتعلقة بأطراف الحجز وهما الحاجز والمحجوز عليه وكل ما يتعلق بالصفة والمصلحة وأهليتهما ، نتناول في هذا المطلب محل الحجز (العقار) وذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول: مفهوم محل الحجز (العقـــار).

الفرع الثاني : شروط العقـــار محـــل الحجز .

الفرع الأول

مفهوم محل الحجز (العقـــار)

محل الحجز التنفيذي العقاري كما هو واضح من التسمية هو العقار[3] ، وتوقيع الحجز التنفيذي عليه يفرض علينا أن نحدد ماهية العقار المحجوز وما يعد من مشتملاته ولتحديد مفهوم العقار يجب أن نتطرق أول إلى تعريف العقار بالطبيعة وبيان ما يدخل ضمن مشتملاته ، وثانيا بيان ما يدخل ضمن العقار بالتخصيص .

أولا : العقار بطبيعته

العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، فهو إذن كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف[4]، فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للعقار، وكل ما جاء في القانون المدني الجزائري في المادة 683 فقرة 1 عن العقار " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " وأن القانون المدني الجزائري عند تحديده لأنواع العقارات لم يحدد وبصفة مفصلة الأشياء التي تعتبر عقارا بطبيعته [5] أي لم يذكر أنواعه ، وسنعتمد في ذلك على الفقه [6] ، ويدخل في هذا النوع الأشياء التالية :

---

(1) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 24 - 25 .

(2) - يقصد **بمقدمات التنفيذ** ، الإجراءات الواجب اتخاذها من طرف طالب التنفيذ من السند في مواجهة المنفذ ضده مهما كانت طبيعة الخصومة قبل اللجوء إلى التدابير الجبرية لحمل المدين على الاستجابة .

(3) - قسم القانون المدني العقارات إلى ثلاثة أنواع وهي العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص والحقوق العينية العقارية ، - أنظر نص المواد 683 و 684 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، السابق الذكر .

(4) - عبد الرزاق أحمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية (مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، ج/8 دار إحياء التراث العربي،بيروت،2004 ص19 .

(5) - ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة ، السنة الجامعية 2005/2004 ، ص 7 .

(6) - حمة مرمرية ، مرجع سابق ، ص 63 .

1 – الأرض : إن الأرض تعتبر الشيء الوحيد الذي أجمعت عليه جميع التشريعات القانونية على اعتبارها عقارا ، فهي الشيء الوحيد التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر مع الاحتفاظ بذاتيتها ، وتشمل الأرض سطحها دون ما يقام فوق السطح من مبان منشآت وباطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة[1] ولأن لا يمكن حجز المقالع مثلا بالاستقلال عن سطح الأرض، فحجزها يتم بالتبعية لحجز هذا السطح[2] .

2 – الأشياء التي يمكن أن تدمج في الأرض : إنما أصبغت عليها صفة العقار لإدماجها مع الأرض فهي إذن تأخذ حكم العقار، ومنها الأبنية المشيدة على سطح الأرض التي تتخذ مساكن، ولو أقيمت بشكل مؤقت[3]،وجميع المنشآت الممكن تصورها أن تشيد على سطح الأرض مثل الجسور والسدود، وكذلك الأشجار النباتات الثابتة بجذورها، والثمار التي لم تجن والغابات التي لم تقطع، والتي لا تزال متصلة بأصولها[4]، إذن فالمعيار العام لاعتبار الشيء عقار بطبيعته هو استقراره وثباته في الأرض، وعدم إمكانية نقله أو تحويله دون تلف[5].

ثانيا : العقار بالتخصيص[6]

العقار بالتخصيص هو شيء منقول بطبيعته، رصده المالك لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته وغير مفصول عنه، وإذا تم فصل هذا المنقول عن العقار سيحط من قيمة العقار ويحول دون استثمار هذا العقار ولا يجوز فصل هذه المنقولات عن العقارات مادام التخصيص قائما، وبالتالي لا يجوز حجزه استقلالا عن حجز العقار، أما إذا كان يمكن فصله عنه دون أن يحط من قيمة العقار بطبيعته، فهو يفقد صفته كعقار بالتخصيص ويحجز مستقلا كمنقول[7].

ولاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص يستلزم شرطان هما:

1 - أن تتحد في الشخص صفة المالك للعقار والمنقول : والملكية المقصود بها في هذا السياق هي الملكية التامة بمفهوم المادة 674 ق م[8]، وعليه لا يمكن اعتبار عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحب حق الانتفاع رصدا لخدمة العقار المملوكة رقبته لشخص آخر، و كذلك لا يمكن اعتبار عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالك العقار في عقاره إذا كان هذا المنقول غير مملوك له، كأن كان مرهونا عنده أو معارا له.

---

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، بند 9 ، ص 20 .
(2) – نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 387 .
(3) – حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 63 .
(4) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 22 – 24 .
(5) – محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية ، ج 1/ ، دار الثقافة ، عمان ، 1994 ، ص 30 .
(6) - تنص المادة 683 فقرة 2 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر ، على أنه " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله ، يعتبر عقارا بالتخصيص " .
(7) – نبيل إسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 387 .
(8) - أنظر نص المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم، السابق الذكر .

و يضيف الدكتور عبد الرزاق السنهوري حالة أخرى كذلك لمالك العقار على الشيوع أن يلحق المنقول بالعقار ويصبح المنقول عقارا بالتخصيص تحت شرطٍ فاسخ، إلى تمام القسمة فإن لم يتحقق الشرط صار الإلحاق باتا ، وإذا تحقق انفسخ الإلحاق وانفصل المنقول عن العقار وعاد إلى من له الحق فيه[1].

2 - التخصيص : أن يكون العقار بالتخصيص قد ارتبط بالعقار الأصلي بخدمته و استغلاله ولا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة ، ولا أن يكون ضروريا ، لكن يشترط في التخصيص أن يكون عينياً لا شخصياً، أي أن يكون التخصيص لخدمة العقار لا لخدمة مالكه[2] .

عندما يتوفر الشرطان المذكوران أعلاه يصبح المنقول عقارًا بالتخصيص وبالتالي لا يجوز الحجز عليه مستقلاً عن العقار الأصلي حتى ينفصل عنه[3] ، وإذا تم الحجز على العقار الأصلي فإنه بالتبعية يتم الحجز على المنقول المخصص لخدمته لأنه يعتبران عقاراً واحداً لا يتجزأ إلا في حالة ما إذا كانت قيمة العقار بالتخصيص كافية لسداد الدين لجميع الحاجزين فإنه يمكن بيع العقار بالتخصيص كمنقول لأنه يحقق فائدة للدائن من خلال تيسير الإجراءات واختصار الوقت والجهد ويحقق فائدة للمدين المحجوزة عليه حتى لا يفقد عقاره.

ثالثا : العقارات الغير مادية

جاء في نص المادة 684 ق م ج على أنه يعتبر مالاً عقارياً كل حق عينيً يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار، والحقوق العينية الغير مادية المقصودة قد تكون أصلية مثل حق الارتفاق و حق الانتفاع ، أو تبعية مثل التأمينات الواردة على العقار مثل ذلك حقوق الامتياز و الرهن و الاختصاص كما أن الدعاوى المنصبة على عقار مادي تعتبر عقار غير مادي وجميع هذه الحقوق لا يجوز حجزها حجزا مستقلا على العقار الذي ترد عليه[4] .

رابعا : العقارات المشهرة وغير المشهرة

الأصل في الحجز على العقارات أنه لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة بالمحافظة العقارية ، كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر العقاري [5] وحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أدخلت أحكام إجرائية جديدة[6] تجيز الحجز على العقارات غير المشهرة وذلك إذا كانت لهذه العقارات سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني وأيضا إذا كانت لها مقررات إدارية .

---

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص 32 وما بعدها .
(2) - نفس المرجع ، ص 36 وما بعدها .
(3) - المشرع الجزائري سكت على الآثار المترتبة عن اعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص على خلاف المشرع الفرنسي الذي أجاز في المادة 2092 الحجز على العقار بالتخصيص استقلالا إلا في حالة واحدة هو هي تسديد ثمن هذا المنقول وأنظر أيضا حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 65.
(4) - نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 386 – 387 .
(5) - حمدي باشا عمر،ليلى زروقي،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وآخر الأحكام،طبعة جديدة ،دار هومة الجزائر ، 2015 ، ص 321 .
(6) - أنظر نص المادة 766من القانون رقم 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

الفرع الثاني

شروط العقار محل الحجز

بما أن الأمر يتعلق أساسا بالحجز العقاري، بحيث يشترط بالمال المحجوز أن يكون عقارا بطبيعته كالأراضي، وما ينبت على سطحها من أغراس وما يشيد فوقها من مباني، بالإضافة إلى العقار بالتخصيص كالأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة العقار كالآلات الزراعية والحيوانات... ،كما يجوز الحجز على الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أو تبعية (كحقوق الرهن أو الانتفاع) لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية ويوقع الحجز سواء كان العقار مفرزا أو مشاعا[1] وأما الشروط الخاصة التي يجب توفرها في العقار المحجوز عليه حتى يصح التنفيذ، فهي كما يلي:

أولا : أن يكون العقار مملوكا للمدين

يقتضي القانون أن يكون محل التنفيذ عقار مملوك للمدين فالقاعدة إذن لا يجوز الحجز على العقارات الغير مملوكة للمدين، وذلك راجع لذات الأسباب التي يبطل من أجلها بيع ملك الغير، لأن في هذه الحالة اعتراض المالك محتمل، فيطلب استحقاق العقار، وبذلك إثارة منازعة في التنفيذ ، ويقع على طالب التنفيذ مهمة التحري ومعرفة عقارات مدينه التي يريد التنفيذ عليها حتى ينتج الحجز آثاره القانونية[2] واستثناءا يجوز إجراء التنفيذ على عقارات غير مملوكة للمدين في حالة الكفالة العينية، فيكون التنفيذ على العقارات موضوع الكفالة بالرغم من أنها غير مملوكة للمدين كذلك الشأن إذا انتقل العقار إلى الغير مثقلا برهن، أو كان مملوكا وزالت هذه الملكية فيجوز حجزه، أما ما عدا ذلك فلا يمكن بأي حال من الأحوال الحجز على غير العقارات التي يملكها المدين، وعليه لا يمكن الحجز على الحقوق العقارية التالية:

1 - لا يجوز لدائن الشريك الحجز على عقار قدمه الشريك كحصة على سبيل التملك في رأسمال شركة ولا يجوز كذلك لدائن الشركة الحجز على عقار للشريك الموصي، إلا في حالة شركة التضامن.

2 - لا يجوز لدائن المورث الحجز على عقارات مملوكة للوارث لمجرد كونه وارثا[3] : وإنما على ما آل إليه من أموال التركة، لأن شخصية الوارث تستقل عن شخصية المورث.

3 - لا يجوز لدائن مشتري العقار غير مسجل الحجز على هذا العقار : حتى ولو كان ثابتا أن المشتري قد أوفى للبائع بكامل الثمن واستلم العقار، لأنه وفق أحكام قانون الشهر العقاري لا يعتبر العقار مملوك للمشتري إلا من وقت إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية ، طبقا لأحكام المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر1975[4] .

---

(1) – حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 281 .
(2) - عمارة بلغيث ، مرجع سابق ، ص 53 – 54 .
(3) – أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، ط/1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2002 ، ص 137 – 138 .
(4) – أنظر نص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر1975، ج ر عدد 92 بتاريخ 1975/11/18 .

إلا أنه يجوز الحجز على عقارات المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير وصدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير فيكون للدائن الحجز عليه حتى وإن كانت ملكيته لغير المدين، على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكا للمدين، لكون التصرف الناقل الملكية للغير غير نافذ في حق الدائن[1] .

4 - لا يجوز للدائن أن ينفذ على عقار مدينه : في حالة كون هذا العقار قد انتقل إلى المدين بموجب عقد أو وصية، مقترنه بشرط عدم التصرف فيها وكان باعث المنع مشروعا ولمدة معقولة [2] ،أما الوقت الذي يعتد فيه بملكية المدين، ليس من وقت نشوء الدين، إنما من وقت توقيع الحجز واستمرار هذه الملكية طوال فترة الإجراءات لحين تمام إجراءات البيع في المزاد العلني وإلا كان التنفيذ باطلا فالحجز الواقع على عقار للمدين يكون باطلا ولو أصبح مملوكا له أثناء التنفيذ[3] ، أما نوع الملكية فيستوي الأمر إن كانت ملكية المدين شائعة أو مفرزة[4] .

ثانيا : أن يكون العقار مما يجوز حجزه[5]

أي أن يكون من الحقوق العينية التي يجوز الحجز عليها باستثناء العقارات التي نصّ عليها المشروع على سبيل الحصر من خلال نص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الملاحظة أنه لا يجوز الحجز على حق الاستعمال وحق السكن، وحقوق الارتفاق العينية التبعية[6] .

ثالثا : أن يكون العقار المحجوز عليه معين أو قابل للتعيين

على الرغم من أنه يجوز توقيع الحجز على جميع ما يملك المدين من عقارات، وهذا نابع من قاعدة الضمان العام الذي يجعل جميع أموال المدين ضامنة لتسديد ديونه، إلا أن يجب أن يكون العقار محل الحجز معينا أو قابلا للتعيين، ومع ذلك يجوز حجز مال مملوكا على الشيوع وفي هذه الحالة يحل الراسي عليه المزاد محل المدين في نصيبه أي يصبح مالك على الشيوع وتخضع علاقاته بباقي الملّاك بما تقضيه قواعد الشيوع[7]، وكذلك إذا كان هناك عقار مخصص للوفاء مثل حالة الدائن المر تهن، فيتعين عليه التنفيذ إلا على العقار محل الرهن، إلا في حالة ما إذا كان هذا العقار لا يفي بكامل حق الدائن المرتهن ، فيصير بعد ذلك الدائن المرتهن دائنا عاديا فيفقد صفة امتيازه التي كان يتمتع بها من قبل[8].

---

(1) - عبد الله مدعث غلاب العازمي ، الحجز التنفيذي على العقار ، دراسة في التشريع الكويتي ، رسالة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة الشرق الأوسط ، الكويت ، 2013/2012 ، ص 49 .
(2) - نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 185.
(3) – نفس المرجع ، ص 178 وما بعدها .
(4) – أنظر نص المادة 721 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(5) – محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 32 .
(6)- عبد الله مدعث غلاب العازمي ، مرجع سابق ، ص 50 ، ومنقول عن مليجي أحمد ، أصول التنفيذ ، وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض ، القسم الأول ،مكتبة دار النهضة العربية ، القاهرة ، بدون تاريخ نشر ص 154 .
(7)– عمارة بلغيث ، مرجع سابق ، ص 54 ، وأنظر أيضا محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 33 .
(8)– محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 32.

المبحث الثاني

الشروط الشكلية للحجز التنفيذي

تناولنا في المبحث الأول الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على العقار ، والمتمثلة في الشروط الواجب توفرها في أطراف التنفيذ والشروط الموضوعية المتعلقة بالعقار محل التنفيذ وكذلك شروط الحق الذي يتم الحجز بمقتضاه ، ننتقل في هذا المبحث إلى بيان الشروط الشكلية أو بمعنى أدق الأداة التي يتم من خلالها التنفيذ أو ما يطلق عليه السند التنفيذي ، ويشترط في السند التنفيذي شرطان هما ، أولهما أن يكون السند معتبرا من بين السندات التنفيذية بموجب نص تشريعي أي السندات التي نص عليها المشرع في المادة **600** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وثانيهما أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية ، لذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : السندات التي بموجبها يتم التنفيذ على العقار.

المطلب الثاني : الصيغة التنفيذية للسندات .

المطلب الأول

السندات التي بموجبها يتم التنفيذ على العقار

نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 600 ق أ م أ، أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي ، وذكر السندات التنفيذية على سبيل الحصر في ثلاثة عشر فقرة، والتي سنتناولها من خلال الفروع الثالثة التالية:

الفرع الأول : تعريف السند التنفيذي وخصائصه .

الفرع الثاني :أنواع السندات التنفيذية .

الفرع الأول

تعريف السند التنفيذي وخصائصه

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى السند التنفيذي حيث نأتي أولا إلى تعريفه وخصائصه ثم إلى أنواع تلك السندات التنفيذية .

أولا : تعريف السند التنفيذي

لقد عرفه الدكتور علّام حسن في كتابة موجز القانون القضائي الجزائري بأنه عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته ومن ثمّ يجعله وثيقة يتحتم على ممثل السلطة العامة المختص تنفيذ ما يثبته من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق[1]،كما عرفه الدكتور أحمد هندي في كتابة التنفيذ الجبري أنه عبارة عن عمل قانوني يتخذ شكلًا معينا ويتضمن تأكيدًا لحق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري أو هو الورقة التي أعطاها القانون صفات محددة وشروط خاصة تجعلها صالحة لأن تكون هي الأساس الذي عليه يمكن البدء في التنفيذ الجبري[2].

ثانيا : خصائص السند التنفيذي

1 - هو شرط لازم للقيام بالتنفيذ : أي أنه لا يمكن البدء في إجراءات التنفيذ دون تقديم السند التنفيذي وأي تنفيذ دون سند تنفيذي يعتبر تعسفًا في استعمال السلطة.

2- هو شرط كاف : أي له قوة ذاتية فلا يمكن للقائم بالتنفيذ أو المدين أن ينازع في الحق الثابت في السند لأنه سبق الحسم في أحقية الدائن من خلال هذا السند التنفيذي لأن الدعوى قد تمّ الفصل فيها لصالحه وأن هذا الحكم أو القرار قد أصبح نهائيا.

---

(1) - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 96 .
(2) - أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 13 .

3 - الغرض منه اقتضاء الحق الثابت فيه : فهو يكرس حق لما يستند إليه وليس مجرد دليل إثبات يخضع لتقدير المحضر القضائي، وإنما هو وثيقة رسمية معدّة لاقتضاء الحق مباشرة ولا تحتمل تجديد المنازعة في موضوعها أو مراجعة ما سبق صدورها من إجراءات.

4 - أن السندات التنفيذية قد وردت في القانون على سبيل الحصر: فالمشرع هو المخوّل قانونا بتحديد السندات التنفيذية ولا يمكن للفقه أو القضاء أن يبتدع سندا تنفيذيا لم ينص عليه المشرع بنص صريح[1].

الفرع الثاني

أنواع السندات التنفيذية

بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع ذكر السندات التنفيذية في مواد متفرقة منها ما ذكرها في الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في المادة 600 من ق إ م إ، إذ ذكر أربعة عشر سندا تنفيذيا، وفي المواد من المادة 605 إلى المادة 607 منه ذكر السندات الأجنبية وشروط تنفيذها في الإقليم الجزائري ، وتم ذكر بعض السندات الأخرى في الكتاب الخامس إذ اعتبر محضر الاتفاق في الوساطة بعد مصادقة القاضي سندا تنفيذيا، ويمكن تصنيف هذه السندات إلى ثلاثة أصناف، سندات تنفيذية قضائية وسندات تنفيذية شبه القضائية، وسندات غير قضائية وسنتطرق إلى السندات التي تهمنا في التنفيذ على العقار بشيء من الإسهاب دون غيرها حتى نتمكن من تسليط الضوء عليها أكثر لأهميتها .

أولا : السندات التنفيذية القضائية

وتتمثل هذه السندات في ما يلي :

1 - الأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم الوطنية : المقصود بالأحكام القضائية هي الأحكام الموضوعية التي يفصل بها النزاع والتي تصدر ضد الخصم متضمنة منفعة لخصم آخر ويتطلب تنفيذها استعمال القوة الجبرية[2]، وهو السند التنفيذي الأبرز والأول والأكثر شيوعا في العمل، إذ يعتبر أهم السندات التنفيذية وأعلاها مرتبة لأنه يؤكد الحق الموضوعي، فمن ناحية يحيط تكوينه ضمانات كافية لبلوغ الحقيقة، حيث يصدر عن قاض في خصومة، بعد تحقيق وقائع الدعوى وأدلتها، ومن ناحية أخرى يكفل له القانون فاعليه حاسمة في تأكيد الحق عن طريق حجية الشيء المقضي به[3]

---

(1) - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 97 – 98 .
(2) – مفلح عواد القضاة ، مرجع سابق ، ص 49 .
(3) – أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 22 .

وقد راعى المشرع في تنفيذ الأحكام بين اعتبارين، هما مصلحة المحكوم عليه التي تقضي أن المحكوم له لا يقدم على التنفيذ في مواجهته إلا إذا بلغ الحكم درجة من القوة والاستقرار ومصلحة المحكوم له التي تقضي في بعض الحالات الإسراع في تنفيذ الحكم[1]، وليس كل حكم يصدر عن القضاء يتطلب لسريانه القوة الجبرية ولا اتخاذ مقدمات التنفيذ ولا حصول المحكوم له على الصيغة التنفيذية، والأحكام تتمثل في ما يلي :

أ - أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية، والأحكام المشمولة بالنفاذ المعجّل .

ب - قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزامات بالتنفيذ.

ج - أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة.

ويشترط في الحكم حتى يكون له قوة تنفيذية ما يلي :

- أن يكون الحكم فاصلا في الموضوع

- أن تتضمن منفعة لخصم في مواجهة خصم آخر[2] .

- أن يكون الحكم إلزاميا : أي أن يكون الحكم صادرا في الموضوع ويلزم المحكوم عليه بأداء معين يقتضى تدخل السلطة العامة لإجباره على تنفيذه مثل دفع تعويض مالي معين خلاف الأحكام المقررة والمنشئة[3] التي لا تتضمن إلزام المحكوم عليه بشيء يقتضي تنفيذه لأن هذا النوع من الأحكام تتحقق الحماية القانونية للمحكوم له بمجرد صدورها[4] .

- أن يكون الحكم نهائيا : أي أن الحكم حائز على قوة الشيء المقضي به، لا يقبل الطعن بالطرق العادية المعارضة أو الاستئناف، أما الطعن بالطرق الغير عادية كالتماس إعادة النظر، أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ[5] والحكم النهائي قد يكون حكم صادر من محكمة ابتدائية إذا كانت تتضمن إلزام على المحكوم عليه ثم حاز قوة الشيء المقضي به بسبب فوات ميعاد الطعن[6] .

---

(1) - المشرع أحاط التنفيذ على العقار بإجراءات دقيقة وبطيئة من حيث الإجراءات نظرا لأهمية العقار وما يثيره من إشكالات .

(2) – مفلح عواد القضاة ، مرجع سابق ، ص 52 .

(3) - الحكم التقريري هو الحكم الذي يؤكد وجود أو عدم وجود حق أو مركز قانوني أو واقعة قانونية دون إلزام المحكوم عليه بأداء معين مثل تقرير صحة عقد أو ثبوت نسب ، أو استحقاق شخص معين لعقار..الخ أما الحكم المنشىء هو ذلك الحكم الذي يقرر حقا فينشىء هذا التقرير تغيير في مركز قانوني سابق دون إلزام المحكوم عليه بأداء معين مثل فسخ عقد أو وضع شركة مفلسة تحت التسوية القضائية ...الخ ، و أنظر أيضا أحمد هندي ، مرجع سابق ،ص 23 .

(4) – حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 80 .

(5) - أنظر نص المادة 348 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

(6) - أنظر نص المادة 609 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

أو بسبب قبول المحكوم عليه، أو لسقوط الخصومة في مرحلة الاستئناف أو المعارضة[1] أو حكم صادر في حدود النصاب النهائي ، فهي تحوز قوة الشيء المقضي به بمجرد صدورها وتصبح قابلة للتنفيذ الجبري طبقا للمادة 33 ق إ م إ[2]، أو حكم صادر عن محكمة الاستئناف إثر الطعن بالاستئناف ويتخذ هذا الحكم صورتين :

- **حكم بتأييد حكم الدرجة الأولى :** ومن هنا يعتبر حكم محكمة الاستئناف هو السند التنفيذي الواجب تبليغة للمنفذ ضده ، في حالة قبول الاستئناف .

- **حكم بعدم قبول الاستئناف :** يعتبر السند التنفيذي في هذه الحالة حكم محكمة الدرجة الأولى .

أو حكم صادر من محكمة النقض، فيتخذ هذا الحكم ثلاثة أوجه هي:

- **الحكم برفض أو عدم قبول الطعن :** يعتبر في هذه الحالة حكم محكمة الاستئناف هو السند التنفيذي .

- الحكم بقبول الطعن وإلغاء الحكم المطعون فيه : تطبق أحكام المادة 364 ق إم إ[3] وتلغى جميع إجراءات التنفيذ .

- **الحكم بقبول الطعن والتعرض إلى الموضوع** : يكون في هذه الحالة حكمها الصادر هو السند التنفيذي إذا كان الحكم يلزم المدين بأداء معين[4] .

أما الأحكام الأخرى الصادرة عن طريق التماس إعادة النظر أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة تكون صالحة أن تكون سندا تنفيذيا في حالة قبول الطعن والحكم من جديد في الموضوع ويجب أن لا يكون الحكم قد فقد صفته كسند تنفيذي بسبب التقادم، طبقا للمادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[5].

1 - الأوامر القضائية[6] : يقصد بها ما يصدره القضاء من قرارات بناءا على طلب يتقدم به أحد الخصوم دون سماع أقوال الخصم الآخر، والأوامر على اختلافها تعتبر سندات تنفيذية طبقا للمادة 600 ق إ م إ وهي تختلف في قوتها التنفيذية لتباين طبيعتها ، وتشمل الأوامر التالية :

---

(1) - أنظر نص المادة 277 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

(2) - تنص المادة 33 الفقرة الأولى من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر على أنه " تفصل المحكمة بحكم في أول وآخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار (000. 200..دج) ".

(3) - أنظر نص المادة 364 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

(4) – حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 83 .

(5) - أنظر نص المادة 630 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

(6) - الأوامر القضائية تخرج من نطاق السندات التنفيذية على العقارات المحجوزة .

أ - الأوامر الإستعجالية : نصت عليها المادة 303 ق إ م إ، هي أحكام تصدر عن المحكمة مشمولة بالنفاذ المعجل، يسبغ على المحكوم له حماية وقتية تمليه طبيعة الحكم ، وهو حكم لا يتضمن قضاء في الموضوع ولا يتمتع بحجية الشيء المقضي به فلا خطورة من تنفيذه وإلغائه في ما بعد[1] .

ب - أوامر الأداء : نصت عليها المادة 306 ق إ م إ، وهي أوامر تتضمن قضاءا قطعيا في وجود الحق أو مقداره ، بالحقوق الثابتة بالكتابة العرفية، ويثبت أمر الأداء وتترتب عليه كافة آثار الحكم الحضوري طبقا للمادة 309 ق إ م إ.

ج - الأوامر على العرائض : نصت عليها المادة 310 ق إ م إ ، وهي أوامر مؤقتة يصدرها رئيس المحكمة بناءا على طلب احد الخصوم دون حضور الخصم الآخر، وهي في الغالب أوامر تقدم بناءا على طلبات رامية إلى إثبات حالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف كما أجازه المشرع في حالات أخرى مثل حالة الأمر بتقدير حق تخصيص على عقارات المدين طبقا لأحكام القانون المدني[2] .

د - أوامر تحديد المصاريف القضائية[3] : إن مجانية الخدمة التي يضمنها القضاء عملا بالمادة 140 فقرة 2 من الدستور لا تتعارض في شيء مع مطالبة المتقاضين بدفع المصاريف القضائية ، وهذه المصاريف لا تشكل مقابلا حقيقيا للخدمة ، وإنما تمثل مساهمة من صاحب الدعوى في جزء من الأعباء العامة للخزينة ويبعث في المتقاضي روح الجدية وقد صدر أول نص يتعلق بتحديد الرسوم بموجب الأمر رقم 224/66 المؤرخ في 1966/07/22 الذي تم إلغائه بالأمر رقم 79/69 المؤرخ في 1969/09/18 المتعلق بالمصاريف القضائية ، وهو يخضع إلى تحيين بمقتضى قانون المالية لكل سنة ، والقانون أعفى الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من المصاريف القضائية طبقا للمادة 64 من القانون12/98 المؤرخ في1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999[4] .

2 - الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية : الأحكام القضائية الأجنبية هي الأحكام الصادرة عن سلطة قضائية أجنبية مختصة بالفصل في نزاع من منازعات القانون الخاص، وحتى يمكن تطبيق الحكم الأجنبي في الإقليم الوطني فإنه يتطلب التوفيق بين اعتبارين متناقضين :

---

(1) – أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 34 .
(2) - أنظر نص المادة 941 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، السابق الذكر ، وأنظر أيضا نص المادة 942 من نفس القانون .
(3) - أنظر نص المواد من 417 إلى 422 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(4) – بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ط/2 ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 321 – 322 .

- الاعتبـار الأول يقـوم على حاجـة المعاملات الدوليـة واستقرارهـا وتنقل الأشخاص والأموال بين الدول. والاعتبار الثاني يقوم على فكرة الاستقلال والسيادة، الذي يمنع السلطات العامة في دولة ما أن تتلقى الأمر من سلطة أجنبية، لهذا حاولت غالبية الدول التوفيق بين الاعتبارين واعترفت بتنفيذ الحكم الأجنبي إلا أنها اختلفت في الشروط والقيود المفروضة حتى يتمتع الحكم بالقوة التنفيذية[1] .

وتتمثل السندات الأجنبية في الأحكام والعقود والقرارات والأوامر والسندات الرسمية الصادرة عن بلد أجنبي طبقا لأحكام المواد 605 إلى 609 من ق إ م إ، ولكي تكتسي هذه الأحكام والقرارات الأجنبية الصيغة التنفيذية أوجب المشرع توافر مجموعة من الشروط وهي :

أ - أن يكون الحكم صادر في مادة من مواد القانون الخاص : أي أنه لا يمكن تنفيذ حكم أجنبي صادر تطبيقا لقوانين جنائية أو إدارية أو مالية .

ب - أن يصدر الحكم من محكمة أجنبية مختصة : أي أن يصدر الحكم من محكمة أجنبية مختصة وفقا لقواعد الاختصاص القضائي الدولي[2]، ويرجع تقدير الاختصاص إلى المادتين 41 و42 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كان أحد أطراف الحكم جزائريا وتمسك بتطبيق المواد المذكورة فإنه في هذه الحالة يلزم صاحب الدعوى أن يرفعها في الإقليم الجزائري.

ج - أن لا يتضمن الحكم ما يخالف النظام العام والآداب العامة في الجزائر: والقاضي الوطني هو الذي يقرر ما إذا كان الحكم الأجنبي مخالفا للنظام العام والآداب العامة.

د - أن تكون الإجراءات صحيحة وسليمة في إصدار الحكم : حيث فصل المشرع الجزائري في المادة 625 من ق إ م إ[3] في الشروط الواجب توفرها في الأوامر والأحكام والقرارات الصادرة من جهات قضائية أجنبية إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية متى استوفت الشروط التالية :

- أن تكون حائزة لقوة الشيء المقضي به طبقا لقانون البلد التي صدرت فيه.

- أن لا تتعارض مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من الجهات القضائية الجزائرية.

ويتم تنفيذ الحكم الأجنبي إما عن طريق نظام رفع الدعوى مثلما هو جار العمل به في التشريع الإنجليزي والدول التي تدور في فلكه ، بحيث ترفع الدعوى القضائية مبتدئة أمام الدولة المعنية بالتنفيذ والحكم الصادر في موضوع الدعوى هو وحده الذي يتمتع بالقوة التنفيذية .

---

(1) - أعراب بلقاسم ، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع الاختصاص القضائي الدولي، ط/4 ،ج 2، دار هومة الجزائر،2006 ،ص 50 – 51 .

(2) – حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 103 .

(3) - أنظر نص المادة 625 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

أما الحكم الأجنبي الأول يمكن أن يستعين به قاضي الدولة كسند إثبات لا غير ، أو عن طريق نظام الأمر بالتنفيذ ، وهذا الأسلوب السائد في النظم اللاتينية والتشريعات العربية، والذي أخذ به المشرع الجزائري على غرار باقي الدول العربية ، وهذا من خلال مراقبة الحكم الأجنبي للتأكد من توافر الشروط الشكلية والأساسية دون الخوض في موضوع النزاع[1]، أما بالنسبة للعقود والسندات الرسمية المحررة في بلد أجنبي فلا يمكن تنفيذها إلا إذا استوفت الشروط التالية :

- توافر الشروط المطلوبة لرسمية السند وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه.
- توافره على صفة السند التنفيذي وفقا لقانون البلد الأجنبي.
- خلوه مما يخالف القوانين الجزائرية والنظام والآداب العامة [2] .

ثانيا : السندات التنفيذية غير القضائية

إلى جانب السندات القضائية المذكورة أعلاه ذكر المشرع مجموعة من السندات غير القضائية ومع ذلك اعتبرها من ضمن السندات التنفيذية التي يجوز لحاملها أن يباشر إجراءات التنفيذ.

1 - أحكام التحكيم : يعتبر التحكيم الطريق البديل الثالث لحل النزاعات، أدرج ضمن الكتاب الخامس مع الصلح والوساطة ولأن التحكيم يتم خارج مرفق القضاء ودون تدخل من القاضي، شريطة أن لا يتعارض حكم التحكيم مع حكم قضائي سابق في موضوع النزاع، وخصومة التحكيم تخضع للقواعد العامة في الخصومة، كمبدأ المساواة بين الخصوم ومبدأ احترام حقوق الدفاع ومبدأ المواجهة بين الخصوم[3] ويحصل الاتفاق على التحكيم الذي يعين موضوع النزاع وأسماء المحكمين متى كان لهؤلاء الخصوم حق التصرف في الحقوق موضوع النزاع، إلا أن القانون لا يعترف بالإرادة الخاصة وحدها بل يتطلب تدخل السلطة القضائية عن طريق الأمر بالتنفيذ[4]، وحكم المحكمين غير قابل للمعارضة ويجوز الطعن فيه عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طبقا للمادة 1032 ق إ م إ، وقد يكون قابلا للاستئناف أو نهائي حسب اتفاق الخصوم وقت تعيين المحكمين أو بعد طبقا لما جاء في المادة 1033 ق إ م إ، وفي حالة انعدام التنفيذ الاختياري يقوم الطرف المستعجل بإيداع الحكم التحكيمي لدى أمانة ضبط المحكمة التي صدر بدائرة اختصاصها أو رئيس محكمة محل التنفيذ ليصدر هذا الأخير أمرا بتنفيذ حكم التحكيم وتسليم نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية عن حكم التحكيم، ومن هنا نستخلص بان حكم التحكيم لا يعد سندا تنفيذًا في حد ذاته بل هو جزء من السند التنفيذي المتكوّن من شقين وهما حكم التحكيم وأمر التنفيذ[5].

---

(1) – محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 173 .
(2) - أنظر نص المواد 605 و606 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(3) – بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 534 – 535 .
(4) – حمة مرامرية ، مرجع سابق ، ص 97 .
(5) - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 145 – 146 .

2 - محاضر الصلح أو الاتفاق[1] المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط : عرفت المادة 459 من القانون المدني " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاع قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه " كما اشترط في الصلح الشروط التالية حسب المادتين460 و 461 ق م :

أ - أن يكون المتصالح أهل للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها الصلح .

ب - أن لا ينعقد الصلح في الأمور التي تتعلق بالنظام العام أو بالحالة الشخصية.

وأجاز المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء الصلح أمام القضاء العادي والقضاء الإداري[2] لتشابه الأحكام المقررة للصلح التي أشارت إليها المادة 990 ق إ م إ[3] ، ويختلف الصلح بين الجهتين القضائيتين كون الصلح في القضاء الإداري ينتهي بأمر من رئيس التشكيلة غير قابلة لأي طعن أما في القضاء العادي ينتهي بمحضر فقط يوقع من طرف الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويكتسب قوة السند التنفيذي.

3 - محاضر بيع المنقولات وأحكام رسو المزاد على العقار:

أ- محاضر بيع بالمزاد العلني : بعد إيداعها بأمانه الضبط طبقا لما جاء في أحكام المادة 714 ق إ م إ إذ اعتبر المشرع محضر رسو المزاد على المنقولات سندا تنفيذيا في مواجهة ثلاثة أشخاص هم:

- **للراسي عليه المزاد :** إذ تنص الفقرة الأولى من المادة المذكورة بأن محضر البيع برسو المزاد يعتبر سندا تنفيذيا بفرق الثمن تجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن ثمن الشيء المباع .

- **للمحضر القضائي أو محافظ البيع :** جاء من مضمون الفقرة الثانية من المادة 714 على أن المحضر القضائي أو محافظ البيع يكون ملزما بالثمن ، إذا لم يستوفيه من الراسي عليه المزاد فورا أو في الأجل المحدد في شروط البيع ، ولم يبادر إلى إعادة البيع خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ البيع، ويكون محضر البيع برسو المزاد سندا تنفيذيا تجاه من أشرف منهما على البيع .

---

(1) – هي محاضر الوساطة المصادق عليها من طرف القاضي طبقا لأحكام المادة 1004 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر

(2) – أجاز المشرع الصلح في مواد القضاء الكامل ، أنظر بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 521 .

(3) - أنظر نص المادة 990 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

ب - حكم رسو المزاد على العقار: هو النتيجة الطبيعية للمزايدة، وهو ليس حكما بالمفهوم للأحكام الفاصلة في الموضوع وإنما هوعقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه، وإنما سماه المشرع كذلك، لأنه قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وهو في حقيقته محضر يحرره القاضي باستيفاء الإجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون ، وهو لا يسقط حقا ولا يرتب عليه حق لأحد الخصوم فيما يتعلق بموضوع الدين ولزومه[1]، وحكم رسو المزاد على العقار لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا حسب الحالة على كل من المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، طبقا للمادة 763 فقرة 07 وهو غير قابل لأي طعن طبقا للمادة 765 ق إ م إ[2].

ثالثا : العقود التوثيقية[3]

لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة،وتعرف العقود التوثيقية ، هي كل المحررات المشتملة على تصرفات قانونية والتي يحررها الموظفون المختصون بتحريرها وتوثيقها بمكاتب التوثيق التابعة لوزارة العدل .

والتوثيق في جوهره ليس إلا شكلا رسميا للأعمال القانونية التي تتم أمام الموثق وفقا للإجراءات التي نص عليها قانون الشهر العقاري، ويستوى أن يكون مضمون المحرر الموثق ملزما لجانبين أو ملزم لجانب واحد، وسواء كان عقد أو تصرفا منفردا كالهبة أو إقرار بالحق منفذ بين الأحياء أو مضاف إلى ما بعد الموت كالوصية، وهذه المحررات لا يدخل القضاء في تكوينه أو في إضفاء القوة التنفيذية عليه[4]، فبعد حلول الأجل يحق للدائن اللجوء إلى الضابط العمومي من أجل تسليمه السند التنفيذي دون حاجة لاستصدار حكم قضائي في هذا الشأن، ويجب أن يستوفي المحرر الموثق أركان وعناصر السند التنفيذي حتى يصلح للتنفيذ جبرا ، ويمكن تلخيصها فيما يلي :

1 - أن يتضمن المحرر الموثق إلزام بشيء يمكن اقتضاؤه جبرا : وعليه لا يعد سندا تنفيذيا المحرر الذي يكتفي بإنشاء مركز قانوني محدد دون إلزام أحد الأشخاص بشيء معين.

2 - أن يكون مضمون السند محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء : ويعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة على الكافة، ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير وذلك طبقا للمادة **324 مكرر 5** من القانون المدني، ولا يمكن تعطيل القوة التنفيذية للمحرر الموثق إلا عن طريق تقديم منازعة في التنفيذ حول عدم توافر الشروط المطلوبة في السند التنفيذي أو حول بطلان التنفيذ لأي سبب مثل عدم القيام بمقدماته أو مخالفة النصوص التي تنظم التنفيذ الجبري[5] .

---

(1) - أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 501 .
(2) - أنظر نص المواد من 763إلى765 من القانون رقم09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،السابق الذكر.
(3) - أنظر نص المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، السابق الذكر .
(4) – أحمد هندي ، المرجع السابق ، ص 137 – 138 .
(5) – نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 193 – 194 .

رابعا : الأوراق التجارية

إذا كان المشرع أجاز تنفيذ الأوراق التجارية بوصفها سندات تنفيذية، فإن تنفيذها مشروط باتخاذ الإجراءات التالية:

1 - تقديم الاحتجاج لعدم الوفاء للمسحوب عليه في سند السحب : لأن هذا التقديم يتوقف على مدد قانونية قد تنشأ عنها منازعات ودفوع تصلح كلها للاعتراض وتوقيف التنفيذ مما يؤدي إلى عدم الفائدة من تنفيذها.

2 - إرسال إشعار إلى المظهرين وكفلائهم خلال المدة التي نص عليه القانون التجاري : لكي يتمكن الدائن من الرجوع على المظهرين والكفلاء[1]، والأوراق التجارية التي اعتبرها المشرع كسند تنفيذي هي على التوالي:

أ - السفاتج : وتكتسي طابع الإلزام بالتنفيذ بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقا لأحكام القانون التجاري من المواد 441 إلى 444 من القانون التجاري فإذا استوفت إجراءات الاحتجاج طبقا للمواد المذكورة آنفًا ،ولم يتم الوفاء جاز للدائن الحجز على أموال المدين بموجب السفتجة .

ب - الشيكات : كذلك نفس الأحكام المتعلق بالاحتجاج بالنسبة للشيك مقررة حسب المواد من المادة 515 إلى 517 من القانون التجاري الجزائري .

ج - السند لأمر[2] : هي ورقة تجارية أدرجها المشرع ضمن السندات التجارية المعترف بها في القانون التجاري ضمن الكتاب الرابع الفصل الثاني من المادة 465 إلى المادة 471 من القانون التجاري الجزائري ويطبق على السند لأمر نفس الشروط الموضوعية والإجرائية التي تسري على السفتجة[3] .

خامسا : العقود والأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي

1 - الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى : يقصد بالرهن القانوني ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائن ، وهو يعتبر أكثر ضمانة يكتسب بموجبه الدائن على عين حقا ليس لغيره من الدائنين ويسمح له بأن يكون أكثر اطمئنانا منهم على استيفاء حقهم من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وأن يتتبع هذه العين تحت أي يد تكون[4] .

---

(1) - عباس العبودي ، شرح أحكام قانون التنفيذ ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة ، عمان ، 2007 ، ص 60 .
(2) - هذه الورقة التجارية لم يدرجها المشرع ضمن الأوراق التجارية الأخرى المعتبرة كسندات تنفيذية ، مع أن المشرع أعطاها نفس الأحكام المتعلقة بالسفتجة ، أنظر نص المادة 467 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم ، السابق الذكر .
(3) - عمورة عمار،الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري الجزائري، ط/1،دار الخلدونية، 2008 ،ص 194 وما بعدها .
(4) - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة،الجزائر،2008،ص98.

لذا صدر المرسوم التنفيذي 132/06 المؤرخ في 2006/04/03[1] ، الذي يهدف إلى تحديد كيفيات تطبيق المادة 96 من قانون 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتعلق بقانون المالية لسنة2003[2] المعدلة بموجب المادة 56 من القانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتعلق بقانون المالية لسنة 2006[3] ، التي أسست رهنا قانونيا على الأملاك العقارية للمدين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية، لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليه.

ويمكن للهيئات المذكورة أعلاه، التنفيذ على المدين بعد انقضاء الأجل المحدد له للوفاء، بعد إعذار المدين بالوفاء طبقا لأحكام المادتين 02 و 03 من نفس المرسوم، ولكي يعتبر الرهن القانوني سند تنفيذي يجب تقديم طلب إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري طبقا للمادة 04 من المرسوم 132/06 المذكورة أعلاه، ويصدر رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أمر على عريضة بناءا على طلب الممثل القانوني للبنك، أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية ، ويعتبر هذا الأمر السند التنفيذي الذي بموجبه يتم الحجز على العقار محل الرهن، مع ضرورة احترام إجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في القانون .

2 - الرهن القانوني[4] : بموجب المادة 367 من قانون التسجيل، بالرجوع إلى نص المادة 367 من قانون التسجيل التي تنص على أنه " للخزينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات المشار إليها في هذا القانون، ويأخذ هذا الرهن مرتبته عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا إبتداءا من التاريخ الذي استحق فيه المدين للضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع " .

من خلال نص المادة نستخلص أنه يمكن لمصلحة التسجيل وعن طريق مفتش التسجيل إنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية، كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات التركة، وبمقتضاه تصبح مصلحة التسجيل الدائن المرتهن والمدين بالضريبة المدين الراهن، ويأخذ مرتبته عند تاريخ قيد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، فهو بمثابة شهر الرهن، ويتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون [5] .

---

(1) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 ، الذي يهدف إلى تحديد كيفيات تطبيق المادة 96 من قانون 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتعلق بقانون المالية لسنة2003 ، ج ر عدد 21 ، بتاريخ 2006/04/05 .

(2) - أنظر القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتعلق بقانون المالية لسنة2003 ، ج ر عدد 86 ، بتاريخ 2002/12/25 .

(3) - أنظر القانون رقم القانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتعلق بقانون المالية لسنة 2006،ج ر،عدد 85 بتاريخ 2005/12/31 .

(4) - بوسري محمد بلقاسم،دراسات قانونية،السندات الغير قضائية،عدد19، دار الخلدونية،الجزائر،2013،ص 26 .

(5) - رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 99 .

3 - سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة[1] : طبقا لأحكام القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992[2] المواد من المادة 140 إلى المادة 151في حالة عدم تسديد دين خاص بأملاك الدولة في آجاله المحددة ، دون طلب تأجيل الدفع مع تقديم ضمانات يوجه المحاسب سندا إلى المدين قبل تبليغه أول أمر بالمتابعة ، يكون سند التحصيل موقعا من طرف مدير أملاك الدولة الذي يعطيه الصيغة التنفيذية ، وبعد استنفاذ إجراءات التبليغ بإنذار المدين في أجل عشرون (20) يوما يمكن لإدارة أملاك الدولة تحصيل حقوق وإتاوات أملاك الدولة ، عن طريق الحجز التنفيذي على عقارات المدين في حالة عدم وجود منقولات لدى المدين، مراعية فيه الإجراءات التي يفرضها قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

4 - ملاحقات هيئات الضمان الاجتماعي : خوّل القانون 08/08[3] المؤرخ في2008/02/23 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي في المادة 45 تحصيلها بواسطة الملاحقة، وهي الوثيقة هي عبارة عن استمارة محددة عن طريق التنظيم، ويوقع عليها مدير وكالة هيئة الضمان الاجتماعي المعنية تحت مسؤولية مدير هيئة الضمان الاجتماعي طبقا لأحكام المادة 51 من نفس القانون شخصيا، ولا يمكن اعتبار هذه الوثيقة ضمن السندات التنفيذية إلا بعد التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها مكان المدين[4]، التي تبلغ إلى المدين من طرف عون مراقبة معتمد لدى الضمان الاجتماعي بمحضر استلام أو بواسطة محضر قضائي، فإذا استوفت هذه الوثيقة هذا الشروط، يمكن تنفيذها جبرا على المدين طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية[5].

---

(1) – بوسري محمد بلقاسم ، مرجع سابق ، ص 24 .
(2) - أنظر القانون رقم القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ج ر عدد 65 ، بتاريخ 1991/12/18 .
(3) - أنظر القانون رقم 08/08 المؤرخ في2008/02/23 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي،ج ر عدد11 ، بتاريخ 02 مارس 2008 .
(4) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 162 – 163 .
(5) - أنظر نص المواد من 53 إلى 55 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

المطلب الثاني

الصيغة التنفيذية[1] للسندات

إن الأحكام القابلة للتنفيذ هي الأحكام المتضمنة إلزام المحكوم عليه بأداء التزام والذي في حالة امتناعه ينفذ عليه جبرا ولو اقتضى الأمر باستعمال القوة العمومية، بخلاف الأحكام الصادرة في الموضوع والتي لا تتضمن إلزام المدين بشيء معين مثل الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع كتعيين خبير وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية هي التي تستوجب الحصول على الصيغة التنفيذية هي الأحكام القضائية الصادرة من المحاكم الجزائرية وكذا المحاكم الأجنبية[2] ، والأحكام الصادرة من هيئات التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية خلاف الأوامر الإستعجالية والأوامر على العرائض لأن هذه السندات تكون نافذة على أصلها بمجرد حصولها دون حاجة لشمولها بالصيغة التنفيذية ،لأنها غالبا ما تكون مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون، ومن هنا يجدر بنا الحديث أولا إلى تعريفها والأصل التاريخي للصيغة التنفيذية، وأهميتها ، وإشكالا تها[3]، لذا نقسم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول : تعريف الصيغة التنفيذية وأصلها التاريخي ومضمونها.

الفرع الثاني : أساس الصيغة التنفيذية وأهميتها وكيفية تسليمها وإشكالاتها .

الفرع الأول

تعريف الصيغة التنفيذية وأصلها التاريخي ومضمونها

سنتناول في هذا الفرع تعريف الصيغة التنفيذية وأصلها التاريخي ومضمونها حسب القانون كمايلي :

أولا : تعريف الصيغة التنفيذية

الصورة التنفيذية هي عبارة عن ورقة رسمية يوقعها موظف مختص، وهو كاتب الضبط لدى المحكمة بالنسبة للأحكام القضائية وأحكام المحكمين والأحكام الأجنبية والأوامر والمحاضر والموثق بالنسبة للمحررات الموثقة طبقا للمادة 324 ق م[4] ويثبت في هذه الورقة مضمون السند التنفيذي وتزيل هذه الصورة بالصيغة التنفيذية وتعتبر الصيغة التنفيذية ركن من أركان السند التنفيذي لا يستقيم أمره بدونها ويترتب على ذلك أن إغفال وضع الصيغة التنفيذية يحول دون التنفيذ[5] .

---

(1) - تنص المادة 601 الفقرة الأولى من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر على أنه " لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة في القانون ،إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي ، ممهورا بالصيغة التنفيذية"

(2) - أنظر نص المادة 605 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.

(3) – نبيل اسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 68 .

(4) - أنظر نص المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، السابق الذكر .

(5)- نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق، ص 215 وما بعدها .

ثانيا : الأصل التاريخي للصيغة التنفيذية

يذهب رأي غالب الفقه إلى أن الصيغة التنفيذية ما هي إلا عبارة توضع على السند التنفيذي تتضمن أمرا إلى الجهة القائمة بالتنفيذ وكذا السلطات العامة من أجل المبادرة إلى المساعدة على التنفيذ ولو باستعمال القوة الجبرية في حالة الضرورة[1] فالصيغة التنفيذية هي مظهر من مظاهر التقليد والإرث من الفقه الفرنسي فهي في حد ذا تها لا قيمة لها ولا معنى، ثم أخذت عنه شرائع أخرى مثل التشريع اللبناني والمصري وكذا التشريع الجزائري، وأصل الصيغة التنفيذية حيث كانت فرنسا قديما مقسمة إلى مقاطعات متعددة وكان الحكم الصادر في مقاطعة معينة لا يجوز تنفيذه في مقاطعة أخرى إلا برضا السلطة القائمة ومنه كانت الأحكام التي تصدر تختم بختم السلطة كدليل على الرضى والقبول ومنه تنفيذ الحكم على أرض المقاطعة الثانية، ثم زالت هذه الاعتبارات بتوحيد فرنسا في دولة واحدة[2] .

ثالثا : مضمون الصيغة التنفيذية

جاء في نهاية الفقرة الأولى من نص المادة 601 ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

وتنتهي بالصيغة الآتية :

1 - في المواد المدنية :

وبناءا على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو ونأمر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم القرار....، وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم يد المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية .

وبناءا عليه وقع هذا الحكم

2 - في المواد الإدارية :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم. القرار...

---

(1) - محمد حسنين،طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،ط/4، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر 2005 ص 75 .

(2) - نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 70 .

الفرع الثاني

أساس الصيغة التنفيذية وأهميتها وكيفية تسليمها وإشكالاتها

سنتناول في هذا الفرع الأساس الذي تقوم عليه الصيغة التنفيذية وأهميتها كيف تسلم وإشكالاتها كمايلي :

أولا : أساس الصيغة التنفيذية وأهميتها

1 - أساس الصيغة التنفيذية : تعددت آراء الفقه حول إيجاد تفسير للأساس الذي يبرر اشتراط الصيغة التنفيذية واعتبارها من جملة الشروط الواجب توفرها لإجراء التنفيذ الجبري بين ثلاثة أفكار (الأمر والرقابة ، والوكالة) والتي هي كالآتي :

أ - فكرة الأمر: يذهب البعض من الفقه أن الأساس الذي يبرر اشتراط الصيغة التنفيذية واعتبارها شرط لا بد من توافره بالنسخة التنفيذية لاعتبارها سندا تنفيذيا إلى القول بأن الصيغة التنفيذية تتضمن أمرا موجها إلى المحضر القضائي والى أعوان السلطة العامة لمساعدته على القيام بعملية التنفيذ الجبري وانتقدت هذه الفكرة لكون أن الأمر يصدر عادة من الرئيس إلى المرؤوس ، وبما أن الصيغة التنفيذية يضعها أمين الضبط أو الموثق، وكلاهما لا يعتبر رئيسا بالنسبة إلى المحضر القضائي أو أعوان السلطة العامة، فلهذا هذه الفكرة لا يمكن أن تستقيم .

ب - فكرة الرقابة : وذهب رأي ثاني إلى القول بأن وضع الصيغة التنفيذية ما هي إلا وسيلة تمكن أمين الضبط من التأكد من توافر الشروط الواجب توافرها في النسخة التنفيذية حتى تعتبر سندا تنفيذيا كما ينص على ذلك القانون، وكذلك هذا الرأي لا يستقيم لكون رقابة السند يمكن أن تتم بدون حاجة إلى التذرع بوضع الصيغة التنفيذية .

ج - فكرة الوكالة : وهذا الرأي مستمد من فكرة أن الدولة حينما أخذت على عاتقها مسؤولية القيام بالتنفيذ باعتباره أحد مراحل الحماية القضائية، لا يمكن لأي كان أن يقوم به لو لم يكن مكلفا بذلك من قبل الدولة باعتبارها صاحبة الحق في ذلك، ومن ثمة فالصيغة التنفيذي هي وكالة من الدولة إلى المحضر القضائي للقيام بالتنفيذ نيابة عن الدولة، وهي في نفس الوقت أمر إلى النيابة والطاقم التابع لها لمد يد المساعدة إلى المحضر القضائي متى طلب منهم ذلك[1] .

2- أهمية الصيغة التنفيذية : لا يقصد من الصيغة التنفيذية توجيه هذا الأمر إلى السلطات المختصة بإجراء التنفيذ، إذ يغني عنه النص الوارد في القانون على إلزام تلك السلطات بإجراء التنفيذ كلما كان بيد طالبه صالح له وهذا ما جاء في نص المادة 601 المذكورة أعلاه .

---

(1) – حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 177 وما بعدها .

فالصيغة التنفيذية لست سوى وسيلة لتمييز الصورة التنفيذية عن غيرها من الصور، وهي كحق ما قيل بحق علامة مميزة بيد الدائن على أنه صاحب الحق في التنفيذ وأنه لو يستوف حقه بتنفيذ سابق وأن هذا الحكم جائز تنفيذ جبرا، وكذلك لا يكون هناك مجال لإجراء تحقيق حول ما إذا كان طالب التنفيذ له الحق في التنفيذ أم لا[1]، كما أن هذه الصورة تكون سندا بيد عامل التنفيذ يعطيه صفة في مواجهة المنفذ ضده لذلك تعتبر الصيغة التنفيذية ركن من أركان السند التنفيذي لا يستقيم أمره بدونها ، ويترتب على إغفال وضع الصيغة التنفيذية عدم إمكانية التنفيذ، وإذا تم التنفيذ دون وضع الصيغة التنفيذية كان باطلا لانعدام أساسه وعدم وضع الصيغة التنفيذية على صورة الحكم أو الخطأ في عباراته لا يؤثر بحال على صحة الحكم و نهايته وإنما يؤثر على صحة إجراءات التنفيذ فقط [2] .

ثانيا : تسليم الصيغة التنفيذية

تنص المادة 602 ق إ م إ على مايلي" لكل مستفيد من سند تنفيذي الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601 أعلاه، تسمى الصيغة التنفيذية ولا تسلم إلا للمستفيد شخصيا أو لوكيل عنه بوكالة خاصة[3]، يمهر ويوقع على النسخة التنفيذية رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي حسب الحالة، وتحمل عبارة (نسخة تنفيذية مطابقة للأصل) وتختم بالختم الرسمي للجهة التي أصدرته، يستخلص من مضمون هذين الفقرتين من المادة 602 ق إم إ ما يلي:

1- مسلم النسخة التنفيذية : إما أن يكون رئيس أمناء ضبط المحكمة التي أصدرت الحكم وهو الذي يضع الصيغة التنفيذية على صورة الحكم أو الأمر، أو الذي أثبت بمحضر جلستها عقد الصلح ، أو كاتب المحكمة التي أودع إدارة كتابها حكم المحكمين، وإما أن يكون الضابط العمومي (الموثق) الذي حرر العقد طبقا للأشكال التي يفرضها القانون بالنسبة للعقود الرسمية ويجب على رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي الذي يؤشر على النسخة الأصلية المحفوظة لديه،عند تسليم الصورة التنفيذية أن يتأكد من أن السند المطلوب صورة تنفيذية منه جائز تنفيذه ، فلا يجوز إعطاء صورة تنفيذ حكم غير جائز تنفيذه مثل حكم ابتدائي غير مشمول بالنفاذ المعجل، أو حكم نهائي قد تم وقف تنفيذه من محكمة الطعن أو حكم مقرر أو منشئ لا يجعل هذا الحكم متمتعا بالقوة التنفيذية[4] .

---

(1) – أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 152 ، وأنظر أيضا نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق ، ص 216 إلى 218 .
(2) – نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 219 .
(3) – أنظر نص المادة 574 فقرة 2 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، السابق الذكر .
(4) – نبيل عمر وأحمد هندي ، المرجع السابق ، ص 222 وما بعدها .

2 - مستلم النسخة التنفيذية : أما بالنسبة للمستفيد من النسخة التنفيذية، قد يكون شخص واحد، أو أكثر من شخص[1]، حتى ولو كانت الدعوى الأصلية قائمة بين مدعي واحد أو مدعى عليه واحد ومن حق كل محكوم له أن يحصل على صورة تنفيذية، أي نسخة مشمولة بالصيغة التنفيذية من الحكم الصادر لصالحه ويمكن أن تكون هذه النسخة كاملة أو جزئية بحسب ما حكم له من طلبات تقدم بها إلى المحكمة وفصلت فيها[2]،ويجب أن تتوفر في المستفيد من الصورة التنفيذية جملة من الشروط، حسب مفهوم المادة 602 و 603 من ق إ م إ وتتمثل في ما يلي:

أ - أن يكون المستفيد من النسخة التنفيذية خصما حقيقيا في الدعوى التي صدر فيها الحكم : وأن تعود عليه منفعة[3] من تنفيذ الحكم[4] .

ب - أن يكون الحكم المراد استلام صورته التنفيذية جائز تنفيذه .

ج - ألا يكون قد سبق للمعني تسلم صورة تنفيذية : إذ لا يمكن تسليم أكثر من نسخة تنفيذية واحد عملا بالمادة 603 ق إ م إ ،ويؤشر رئيس أمناء الضبط بهذا التسليم في سجل خاص بالنسخة التنفيذية المسلمة مع توقيع وصفة المستلم، طبقا للمادة 602 فقرة 04،كما يمكن تسليم صيغة تنفيذية بجانب المحكوم له، إلى الخلف العام أو الخاص للمحكوم له متى كانت الخلافة تالية لنشأة السند التنفيذي بشرط ألا يكون السلف قد تسلم صورة تنفيذية ذلك أن الخلف يستطيع أن يستعمل الصورة المسلمة لسلفه ، وعلى المحضر القضائي أن يطلب من حامل الصورة إثبات شرعية حيازته لهذه الصورة قبل إجراء التنفيذ لمصلحته[5].

ثالثا : الإشكالات التي تقع على الصيغة التنفيذية

1 - استحالة استعمال الصيغة التنفيذية : قد لا تستعمل الصيغة التنفيذية من طرف المستفيد منها لسبب من الأسباب كسرقتها أو حرقها أو إهمال أو لأي سبب آخر ، فلا يكفي لإجراء التنفيذ إثبات سبق صدور الصورة وعدم استعمالها أو إثبات استحالة استعمالها أو تعذر ذلك، وإنما ينبغي الحصول على صورة تنفيذية أخرى ، ولا ينبغي لرئيس أمناء الضبط ولا الموثق أن يسلم نسخة تنفيذية ثانية أيا كانت إدعاءات طالب التنفيذ ، وذلك لتفادي تكرار التنفيذ بمقتضى سند تنفيذي واحد وصيانة لحق المحكوم عليه ، الذي يكون قد أوفى المحكوم به أو بجزء منه[6] .

---

(1) – محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، مرجع سابق ، ص 76 .
(2) – نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 72 .
(3) - تسليم النسخة التنفيذية حسب المشرع الجزائري لا تكون إلا للمستفيد شخصيا أو لوكيل عنه بوكالة خاصة طبقا للمادة 602 فقرة01 ، من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر ، ،وأنظر أيضا نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ص225.
(4) – عمارة بلغيث ، مرجع سابق ، ص 85 .
(5) – أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 156 .
(6) – أحمد هندي ، نفس المرجع ، ص 159 ، وانظر أيضا نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 229 .

وفي حالة ضياع الصيغة التنفيذية قبل التنفيذ، أو تعذر استعمالها[1]، فلا يجوز للمحكوم له أن يطلب إجراء التنفيذ الجبري استنادا إلى أن معه صورة مطابقة للأصل من النسخة التنفيذية، بل يجب على طالب التنفيذ أن يطلب نسخة ثانية من رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم ، بناءا على أمر على عريضة بالشروط التالية:

أ - تقديم عريضة معللة، مؤرخة وموقعة منه .

ب - استدعاء جميع الأطراف استدعاء صحيحا بسعي من الطالب للحضور أمام رئيس الجهة القضائية المختصة، لإبداء ملاحظا م التي يجب أن تدون في محضر يرفق مع أصل الأمر الذي سيصدر، وفي جميع الحالات يجب أن يكون الأمر الصادر من رئيس الجهة القضائية مسببا ، وفي حالة رفض الطلب ، يمكن مراجعة أمر الرفض متى استوفت شروط منح نسخة تنفيذية ثانية طبقا لنص المادة 603 ق إ م إ.

2- تنص المادة 604 ق إ م إ على أن جميع السندات قابلة للتنفيذ في الإقليم الجزائري وحتى يحصل التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، يجب على قضاة النيابة العامة تسخير استعمال القوة العمومية، في أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ إيداع طلب التسخير، ولكن أليس من حق الحكومة أن تمتنع عن استخدام القوة المسلحة إذا رأت في استخدامها ما يهدد النظام والأمن العام؟.

عرضت هذه المسألة للبحث في فرنسا ، في قضية كويتياس couitéas[2]، بتاريخ 30 نوفمبر 1923، وهو شخص استصدر حكما بملكية أرض بتونس ورفضت السلطات الفرنسية في تونس تنفيذ الحكم لأن تلك الأرض أصبحت مأوى لعدد من كبير من الأهالي يستلزم طردهم جملة من رجال الأمن وما يترتب عليه من بث روح الكراهية ضد السلطات الفرنسية، وقد فصل فيها مجلس الدولة بعد شيء من التردد بعدة أحكام منها قرار يحوي مبدأ arrêt de principe قرر فيها المبادئ الآتية:

أ - إن من حق الدولة أن تقدر الظروف التي تستخدم فيها القوة المسلحة لتنفيذ حكم جائز النفاذ، فإذا رأت أن في استخدام القوة المسلحة ما يهدد النظام والأمن العام فلها أن تمتنع عن استعمال القوة المسلحة، وأنها لم تخطيء في عدم تنفيذ الحكم لمصلحة كويتياس، لأنها وجدت أن تنفيذ الحكم يؤدي إلى الإخلال بالأمن ويصف الفقيه هوريو Hauriou الامتناع في هذه الحالة بأنه دفاع شرعي عن الدولة[3] ، Legitime . Défense de 1'Etat

---

(1) - لم يشر المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى حالة تعذر استعمال الصيغة التنفيذية واكتفى بحالة وحيدة وهي حالة ضياع النسخة التنفيذية .

(2) - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، مرجع سابق ، ص 21 – 22 ، وأنظر أيضا حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 86 – 87 .

(3) – رمزي سيف ، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد ، منتدى المحامين العرب .

ب - إذا ترتب على الامتناع عن تنفيذ الحكم أو عن التأخير في تنفيذه نتيجة لامتناع السلطة العامة عن استعمال القوة المسلحة، ضرر للمحكوم له جاوز حدًا معينا prejudice a normal كان من حقه أن يطالب الحكومة بتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب امتناع الدولة[1] ،عن تنفيذ الحكم الصادر لمصلحته وذلك على أساس مبدأ المساواة أمام التكاليف العامة، وبالفعل قرر مجلس الدولة أحقية طالب التنفيذ في الحصول على تعويض من الخزانة العامة.

(1) - نفس الشيء حكم به مجلس الدولة الفرنسي في قضية شركة سانت شارل saint-charles بقرار صادر بتاريخ 1938/06/03، وأنظر أيضا ، محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، مرجع سابق ص 22 .

الفصل الثاني

الفصل الثاني

إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات

إن محل التنفيذ ذو أهمية كبيرة خاصة إذا كان يتعلق بالذمة المالية للمدين ، فينصب التنفيذ على أموال المدين عملا بالقاعدة العامة التي تنص على أن كل أموال المدين ضامنة لديونه ، فيتم التنفيذ على هذه الأموال سواء كانت تحت حيازته أو تحت حيازة غيره ما لم يمنع المشرع التنفيذ عليها ، وأن العقار والحقوق العينية العقارية تعتبر محلا للتنفيذ الجبري بنص قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، و التنفيذ على العقار ليس بالأمر الهين من حيث دقة إجراءاته وحساسيها والذي ينجر عنه تجريد المدين من ملكه،لذا يجب لصحة هذه القواعد الإجرائية التي وضعها لمشرع من بداية الحجز إلى نهايته ببيع العقار في المزاد العلني إتباعها بالشكل الصحيح الذي يفرضه القانون ، وأول إجراء في التنفيذ الجبري على العقارات هو لجوء الدائن الحاجز إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقارات المراد الحجز عليها وذلك من أجل استصدار أمر يقضي له بالحجز على عقارات مدينه حتى يتم وضع العقار تحت يد القضاء وهذا بعد قيد أمر الحجز، ولتوضيح ذلك نتناول تلك الإجراءات المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات في مبحثين ، نتناول في المبحث الأول إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء وتتمثل في استصدار أمر الحجز وتبليغه وقيده في المحافظة العقارية والآثار المترتبة عليه ، والمبحث الثاني يخصص لإجراءات البيع بالمزاد العلني ويتمثل ذلك في إعداد العقار للبيع وأيضا فيما يخص سير جلسة البيع وحكم رسو المزاد .

المبحث الأول

إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء

إن المدين الحائز على سند تنفيذي والذي لم يتمكن من استيفاء دينه بإتباعه إجراءات الحجز على المنقول عليه الانتقال إلى الخطوة الأخرى والتي هي التنفيذ على عقارات مدينه ، ولكن هناك حالات يمكن فيها التنفيذ مباشرة على العقار دون المرور بمرحلة الحجز على المنقول ، وتتمثل في التنفيذ على العقار المرهون وعلى عقار الكفيل العيني ، ولكن ألزم المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية إتباع إجراءات محددة من أجل وضع العقار تحت يد القضاء من أجل بيعه في المزاد العلني واستيفاء الدين من ثمنه ، حيث نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : استصدار أمر الحجز وتبليغه.

المطلب الثاني : قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه .

المطلب الأول

استصدار أمر الحجز وتبليغه

يسبق الحصول على أمر الحجز توجيه طلب إلى الجهة القضائية المختصة بذلك ، بحيث تلزم المواد من 722 إلى 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل التنفيذ على العقار أو الحق العيني العقاري استصدار أمر الحجز ثم تبليغه ، وسنتطرق إلى ذلك من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول : استصدار أمر الحجز .

الفرع الثاني : تبليغ أمر الحجز .

الفرع الأول

استصدار أمر الحجز

سنتطرق في هذا الفرع إلى أمر الحجز وكيفية طلبه والمعني بطلبه وما يلزم من وثائق لاستصداره والجهة المخول لها إصداره بحكم القانون .

أولا : طلب الحجز

يقدم الدائن أو من يمثله قانونا طلب الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ ، وقد نصت على ذلك المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] .

1- مضمون طلب الحجز : ويجب أن يتضمن طلب الحجز مجموعة من البيانات هي :

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة ، التي يوجد بها العقار أو الحق العيني العقاري .

- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية .

وقد أوضح القانون أنه في حالة عدم معرفة العقار من طرف الحاجز ، جاز له أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة ، يقوم بموجبه المحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على الوصف الدقيق للعقار ومشتملاته ، ويعتبر هذا الأمر أمر ولائي غير قابل لأي طعن [2] ، وفي سبيل القيام بهذه المهمة يمكن للمحضر القضائي أن يدخل إلى العقار أو يلجأ إلى المحافظة العقارية في حالة ما إذا كان العقار ممسوحا .

---

(1) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 228 .

(2) - أنظر نص المادة 722 الفقر الأخيرة من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

ولا يوجد ما يمنع المحضر القضائي من الاستعانة بخبير في هذا المجال، وتطرق له الفقه على أساس أنه من ضروريات التحديد ووصف العقار وإن كان المشرع لم يشر إلى ذلك ، ولكن في سبيل تحقيق الهدف من تعيين المحضر القضائي بأمر على عريضة لمعاينة العقار فلا يوجد ما يمنع [1] .

ولقد رخص المشرع الجزائري في نص المادة 628 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمحضر القضائي في إطار مهامه الدخول إلى الإدارات والمؤسسات العمومية أو الخاصة للبحث عن حقوق مالية عينية للمنفذ عليه أو أموال أخرى قابلة للتنفيذ دون الحاجة إلى أمر قضائي يسمح له بالقيام بعملية البحث ، ويقوم بجرد هذه الأموال في محضر جرد ويباشر التنفيذ عليها .

إن هذا الإجراء الجديد سيسهل حتما الوصول إلى أموال المدين ، وخاصة المدين سيء النية الذي يتعمد إلى التستر على ممتلكاته ويتظاهر بأنه مدين معسر ، وذلك لاستعماله إلا لضروريات العيش في حياته اليومية وخاصة أن التشريع الحالي لا يسمح باستعمال الإكراه البدني في القضايا المدنية تماشيا مع التزامات الجزائر الدولية التي صادقت عليها [2] .

ولاشك أن استحداث مثل هذه الصلاحيات الجديدة للمحضر القضائي ستساهم في إعطاء فعالية أكثر للتنفيذ ، بحيث ستساعده على الإطلاع على الذمة المالية للمنفذ ضده قبل مباشرة إجراءات التنفيذ مما يسمح له بالتنفيذ على أموال المدين في وقت قياسي قبل التصرف في أمواله ، وعليه ومن خلال النص يتعين على الإدارات والمؤسسات العمومية والخاصة التعامل بجدية في تمكين المحضر القضائي حينا بالمعلومة المطلوبة دون التحجج بالسر المهني [3] .

وهذه البيانات كلها يجب أن تقيد في الطلب ، والهدف منها هو الدقة والوضوح وتفادي إشكالات التنفيذ فيما بعد ، فذاك الطلب يتضمن أمرا بالسماح للمحضر القضائي بالدخول إلى العقار بغية معاينة أكثر لمحتوياته ، ويكون الأمر الذي يصدره القاضي في هذا الخصوص غير قابل لأي طعن ، وأمام هذه التدابير كان من الأفيد تجزئة تلك الفقرة إلى فقرتين تسهيلا للفهم وتيسرا للتطبيق وذلك مقصد أي قانون [4] .

---

(1) بوضياف عادل ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج/2 ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2012 ص 152 .

(2) - أنظر المادة 12 من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية المؤرخ في 1966/12/11.

(3) - إن استحداث هذه الصلاحية الجديدة للمحضر القضائي ستساهم في إعطاء فعالية أكثر للتنفيذ بحيث ستساعد المحضر القضائي على الإطلاع على الذمة المالية للمنفذ ضده قبل مباشرة إجراءات التنفيذ ضده مما يسمح له بالتنفيذ على أموال المدين في وقت قياسي قبل التصرف في أمواله ومن ثم تحقيق النتيجة التي يصبو إليها الدائن ، وعليه يتعين على الإدارات و المؤسسات العمومية و الخاصة التعامل بجدية في تمكين المحضر القضائي حينا بالمعلومة المطلوبة دون التحجج بالسر المهني وعلى سبيل المثال : - مصالح الولاية و الدائرة والبلدية (مصلحة البطاقات الرمادية ، مصلحة العمرا ن)، - وكالات التنظيم العقاري ، - مصالح السجل التجاري ، - مصالح الحفظ العقاري ، - مصالح أملاك الدولة - البنوك العمومية و الخاصة.

(4) - سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،نصا،شرحا وتعليقا،تطبيقا،ج/2 ،دار الهدى،عين مليلة الجزائر، 2011 ، ص 936 .

2- مرفقات طلب الحجز

يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية :

أ – الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير مثقل بتأمينات عينية : يرفق طلب الحجز حسب نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بوثائق أساسية ، وإذا تخلفت أي وثيقة يرفض طلب الحجز لكن يمكن تجديد الطلب باستكمال الوثائق وهي :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين .

- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ، وتكليف المدين بالوفاء يحرره المحضر القضائي ويقوم المحضر القضائي عمليا بعد مرور (15) يوما بالانتقال إلى موطن المدين لسأله عن التنفيذ وفي حالة رفضه يقوم بتحرير محضر عدم امتثال [1] .

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة ، أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي ، ولا يسري هذا في حق الدائن المرتهن أو من له حق تخصيص أو حق امتياز ، لأن ذلك غير مطلوب في حق الدائن المرتهن أو من له حق امتياز أو تخصيص .

ب – الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار مثقل بتأمينات عينية : بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية ، فلابد من مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار ، أو مستخرج من قيد حق الامتياز ، وذلك من أجل تبرير عدم إرفاق محضر عدم وجود أموال منقولة أو عدم كفاية هذه الأموال ، وعدم إرفاق هذا المستخرج الذي يثبت عقد الرهن أو حق الامتياز أو التخصيص ، يجعل عدم إرفاق محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم كفايتها غير مبرر .

ويتبين أن الحجز ينصب على العقار دون وجوب احترام أسبقية الحجز على المنقول قبل العقار وتكون النتيجة بالتالي رفض الطلب المقدم لاستصدار أمر الحجز العقاري[2].

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار ، سواء كان دفتر عقاري أو عقد موثق أو عقد شهرة أو حتى شهادة حيازة .

- شهادة عقارية وهي وثيقة مستخرجة من سجلات الحفظ العقاري ، تبين ما قد تم شهره من محررات أو قيود على العقار .

---

(1) - ملزي عبد الرحمن ، **محاضرات في طرق التنفيذ** ، ألقيت على الطلبة القضاة ، السنة الثانية ، الدفعة 18 ، السنة الدراسية 2009/2008 .

(2) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 153 .

فمحضر عدم كفاية المنقول أو عدم وجوده يسمح للدائن العادي من طلب الحجز على العقار أما مستخرج قيد حق الامتياز بالنسبة لذوي التأمينات العينية ، ويسمح بالحجز مباشرة على العقار بينما المستخرج من سند الملكية الذي تسلمه المحافظة العقارية ، يثبت وجود العقار وحدوده ومساحته ونوعه .

في حين تتضمن الشهادة العقارية القيود الواردة على العقار [1] وفي حالة تقديم طلب استصدار أمر الحجز على العقار وكان منقوص من إحدى هذه الوثائق المحددة بموجب المادة 723 من ق إ م و إ يكون رفض الطلب حتمي من رئيس المحكمة الموجه له الطلب ، ولكن هذا الأمر لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه ويبقى لصاحب الطلب المرفوض أن يتقدم بطلب آخر في أي وقت دون تقيده بوقت محدد بعد استكمال الوثائق الناقصة ، ولكن على رئيس المحكمة عندما يرفض استصدار أمر الحجز لنقصان وثيقة معينة عليه أن يبين ذلك في أمره القاضي بالرفض وذلك لتمكين الدائن من استكمال وثائقه الناقصة .

3 - طلب الحجز على العقارات غير المشهرة : حيث أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحجز على عقارات المدين غير المشهرة في المحافظة العقارية والتي لها مقرر إداري [2] أو سند عرفي ثابت التاريخ [3] ، حيث نصت الفقرة 02 من المادة 766 فيما يخص استصدار أمر الحجز الخاص بهذا النوع من العقارات على أنه يقدم الدائن أو من يمثله طلب الحجز على العقار غير المشهر لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ ، ويتضمن هذا الطلب نفس البيانات المذكورة في نص المادة 722 من ق إ م و إ ، ويرفق بالطلب وثائق أخرى أساسية والمتمثلة في مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه بدلا عن سند الملكية [4] .

وهنا يكمن الاختلاف بين العقد الرسمي والعقد العرفي أو المقرر الإداري ، كون أن العقد الرسمي يكون موجود على مستوى المحافظة العقارية عن طرق التسجيل والشهر ، أما العقد العرفي أو المقرر الإداري فهو غير موجود على مستوى المحافظة العقارية ، وهذا بالنسبة لطلب الحجز على العقارات غير المشهرة .

---

(1) بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 229 .

(2) - **المقرر الإداري للعقار** : ينتج بموجب منح الإدارة للعقار بناء على مقررات إدارية ويكون ذلك في حالات معينة سواء من البلديات أو الوكالات العقارية التي تكون غير مشهرة ، وبمنح بناءا على عقود أو قرارات إدارية ، ومن أمثلة ذلك - التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام تنفيذا لنص المادة الثانية من القانون 03/86 المؤرخ في 1986/02/04 .

(3) - يشترط في الورقة الرسمية أن يقوم بتحريرها موظف عام مختص وفقا لأوضاع مقررة ، أما الورقة العرفية فالشرط الوحيد لصحتها هو توقيع المدين هذا إذا كانت معدة للإثبات ، أما إذا كانت غير ذلك فلا ضرورة حتى للتوقيع ، وأنظر أيضا بن عبو عفيف ، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي ، جامعة وهران ، 2013/2012 ، ص 139 .

(4) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 260 - 261 .

ثانيا : إصدار أمر الحجز

يقوم رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه العقار أو الحق العيني العقاري محل التنفيذ بعد تأكده من الشروط المطلوبة في الطلب والوثائق المرفقة به ، وذلك خلال أجل (08) أيام من إيداع الطلب بإصدار أمر على عريضة بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري .

وفي حالة كون طلب الحجز ينصب على عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة ، يمكن إصدار أمر على عريضة بالحجز عليها جميعا من طرف رئيس المحكمة الواقع يفي دائر اختصاصه إحدى هذه العقارات أو إحدى الحقوق العينية العقارية كل هذا من أجل تبسيط إجراءات التنفيذ وتذليل العقبات الميدانية وهذا ما أكدته المادة 724 من ق إ م و إ .

ويجب أن يتضمن أمر الحجز البيانات المعتادة مثل الجهة القضائية التي أصدرته وتاريخ صدوره والتنويه بالاطلاع على جميع وثائق الملف ، وذكر النصوص القانونية الخاصة بأمر الحجز بالإضافة إلى ذلك أوجب المشرع من خلال المادة 724 فقرة 03 من ق إ م و إ ضرورة ذكر البيانات الأساسية التالية في أمر الحجز :

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم إيقاع الحجز ، وتاريخه والجهة القضائية التي أصدرته ، ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به ، وقد ذكرت المادة 600 من ق إ م و إ أنواع السندات التنفيذية بإضافة إلى كل ورقة تعطيها القوانين الخاصة صفة السند التنفيذي [1] .
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين ويستخرج هذا التاريخ من محضر التبليغ والتكليف بالوفاء الذي يعده المحضر القضائي .
- يعين العقار وأو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا ، وبالخصوص تحديد موقعه ، وحدوده ومشتملاته ، ومساحته ، ورقم القطعة الأرضية ، واسمها عند الاقتضاء وتحديده إن كان العقار مفرزا أم مشاعا ، وإذا كان العقار عبارة عن بناية بين الشوارع ورقمه وأجزاء العقارات .

وتستخرج كل هذه المعلومات المتعلقة بالعقار من سند ملكية العقار وأو الحق العيني العقاري والوثائق الملحقة به ، وقد رتب القانون على تخلف أحد هذه البيانات الثلاثة الأساسية قابلية أمر الحجز للبطلان، إذا تمسك به المنفذ عليه ، أما بالنسبة لإصدار أمر الحجز للعقار الغير مشهر فإنه يخضع لأحكام المادة 724 من ق إ م و إ .

---

(1) - أنظـــر نص المادة 724 والمادة 600 من القانون رقم 09/08 المتضمن قـانون الإجراءات المدنية والإدارية الســـابق الذكـــر .

الفرع الثاني

التبليغ الرسمي لأمر الحجز

سنتناول في هذا الفرع التبليغ الرسمي لأمر الحجز بالنسبة للعقارات المشهرة و غير المشهرة .

أولا : تبليغ أمر الحجز بالنسبة للعقارات المشهرة

بعد صدور أمر الحجز العقاري يقوم الحاجز بتبليغ هذا الأمر للمدين المحجوز عليه بالطريق الرسمي الذي نص عليه المشرع في المواد من 406 إلى 416 من ق إم وإ، ويقوم المحضر القضائي بطلب من الحاجز بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز ، طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كل من :

- المدين مالك العقار وأو الحق العيني العقاري ،أي المدين فقط إذا كان العقار غير مثقل بأي تأمين عيني[1].
- الغير إذا كان العقار وأو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني له ، كأن يكون للغير رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز على العقار ، على اعتبار أن دينه يصبح حال الأداء ، وذو أولوية في استيفائه من ثمن العقار قبل الحاجز باعتباره دائنا ممتازا والحاجز دائن عادي ، ويعرف هذا الغير من خلال الشهادة العقارية التي تبين جميع الأعباء المثقل بها العقار .
- إخطار إدارة الضرائب بالحجز ، من أجل استيفاء الدولة للضرائب بعد بيع العقار .

وبمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المكلف بالتبليغ بإنذار المدين والغير حائز العقار بأنه في حاله عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي ، سيباع العقار وأو الحق العيني العقاري في المزاد العلني جبرا عليه ، وهذا ما أكدته المادتين 725 و734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكن و في حالة عدم إنذار المدين أو الغير حائز العقار والتنويه بأن له أجل شهر لسداد الدين ، فإن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على تخلف الإنذار ، مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان .

ثانيا : تبليغ أمر الحجز بالنسبة للعقارات غير المشهرة

أما بالنسبة لتبليغ أمر الحجز للعقار غير المشهر فيقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز بطلب من الحاجز إلى المنفذ عليه سواء كان المدين نفسه أو حائز العقار أو أحد أفراد عائلتهم إذا كان شخصا طبيعيا ، أما إذا كان شخصا معنويا فيتم التبليغ لأمر الحجز إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي ، ويقوم المحضر القضائي فورا بعد هذا التبليغ بجرد العقار غير المشهر وتعيينه تعيينا دقيقا ، مع وصفه وتحرير محضر حجز وجرد له مع تسليم نسخة من هذا المحضر للمحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة (03) أيام ، وفي حالة رفضه استلام المحضر ينوه عن ذلك فيه ، أما في حالة غياب المحجوز عليه أو لم يكن له موطن معروف ويتم التبليغ وفقا للقواعد العامة في التبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 412 من ق إ م و إ . كل هذا وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 767 والتي أحالتنا للمادة 688 من قانون ق إ م وإ [2] .

---

(1) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 232 .
(2) - أنظر نص المادة 688 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

المطلب الثاني

قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه

بعد أن تحصل المدين على أمر الحجز وقام بالتبليغ إلى الدائن، يقوم بعدها بقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية ، وعليه يجب معرفة كيفية قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه ، وسنتطرق إلى ذلك من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول : قيد أمر الحجز .

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على قيد أمر الحجز .

الفرع الأول

قيد أمر الحجز

إن استصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار كأول طريق في سبيل اقتضاء الحق ، لا يكون منتجا لآثاره أو الهدف الذي من أجله شرعه المشرع إلا باستكمال إجراءات أخرى ومن بينها قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ، حيث أن استصدار أمر الحجز وتبليغه الرسمي للمدين لا يعتبر حجزا للعقار إذا هذا الأخير هو عمل قانوني مركب لا يتم إلا بعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية [1] .

أولا : قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات المشهرة

بحيث يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية التابع لها العقار لقيد أمر الحجز، كما أنه لا يوجد من خلال النصوص القانونية ما يمنع من قيام الحاجز بذلك ، مادام لا يتطلب صفة معينة والغاية هي التي تفرض أو تمنع القيام بهذا الإجراء من طرف شخص دون غيره ولذلك فالمحضر القضائي أو الدائن الحاجز يقوم بإشهار أو قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية التي يقع العقار المحجوز في دائرتها أو كان تابع لها [2] .

ويعد العقار وأو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية ، حسب نص المادة 725 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ولقد أدخل المشرع أجل ثمانية (08) أيام يجب فيها على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية (شهادة ايجابية) تتضمن جميع القيود والحقوق الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري من خلال الإشارة بالتدقيق إلى ساعة وتاريخ إعداد أمر الحجز ، لكي يتسنى التعرف على ترتيب وروده خاصة إذا كان هناك عدة أوامر حجز ، وهذا ما أكدته المادة 729 من ق إ م وإ [3] .

---

(1) - فريجة حسين،المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية،ديوان المطبوعات الجامعية 2010، ص296 .
(2) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 157 .
(3) - أنظر نص المادة 729 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

لم يرتب المشرع في المادة 725 من ق إ م و إ الجزاء على تراخي الدائن الحاجز في قيد أمر الحجز خلال الأجل المقرر وهي شهر واحد ، وتبعا لذلك يجب الرجوع إلى القاعدة المنصوص عليها بالمادة 60 من ق إ م و إ .

وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه ، والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز ، ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل في العقار الجاري عليه الحجز ، فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء فيأخذ حيطته ، وتنص المادة 930 من القانون المدني على أنه إذا تركت إجراءات الحجز مدة ثلاث (03) سنوات ، فلا ترد ثمار العقار إلا وقت أن يوجه الدائن إنذار جديد لحائز العقار المرهون [1] .

وقد بين المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري الوثائق التي يلتزم بإيداعها المحضر القضائي ، وهي السند التنفيذي وأمر الحجز وللمحافظ العقاري الصلاحية في قبول أو رفض الإيداع ، وقد نصت المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية خلال ثمانية (08) أيام وفي حالة رفضه عليه أن يسبب قرار الرفض .

وعند قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري وقيده لأمر الحجز في السجل المخصص لذلك يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي .

ويترتب عليه وضع العقارات تحت يد القضاء وإذا تأخر في تسجيل أمر الحجز بعد إيداعه ، فإن المادة 107 من المرسوم 63/76 السابق الذكر تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي أي أن قيده يعود إلى تاريخ إيداع الأمر ، وذلك حماية للحاجز من توقيع تصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة [2].

ثانيا : قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات غير المشهرة

بما أن العقارات المراد حجزها غير مشهرة فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية ولذلك استحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة تتولى قيد الحجوز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين عندما يتعلق الأمر بعقار غير مشهر[3] .

---

(1) - تنص المادة 930 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، السابق الذكر ، على مايلي " ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية ، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث (03) سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد ".

(2) - أنظر المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،ج ر عدد 30 ، بتاريخ 1976/04/13.

(3) - عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،ترجمة للمحاكمة العادلة،المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغاية ، الجزائر ، 2009 ، ص 386 .

بحيث يتم افتتاح سجل خاص بالمحكمة أو بالأحرى بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز ويتم تدوين الحجوز العقارية ، كما يسجل فيها الدائنين الحاجزين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز ، ويتم تدوين المعلومات التي بواسطتها يتم تحقيق الغاية التي من أجلها تم افتتاح هذا السجل [1] ، وعمليا تشمل فقط المحاكم التي يتبع لاختصاصها المناطق الغير ممسوحة ، باعتبار أن المناطق الممسوحة محاكمها لا تحتاج إلى فتح مثل هذا النوع من السجلات ، على أساس أن الحجوز العقارية فيها تخضع لأحكام الحجز على العقارات المشهرة والتي تقيد في المحافظة العقارية [2] .

بعد قيد أمر الحجز في السجل الخاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها يعتبر البداية الفعلية للحجز على العقار غير المشهر ووضعه تحت يد القضاء [3] ، ويترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية ، القصد منها حماية حقوق الدائنين الحاجزين ، ويعتبر هذا الأمر جوهر الاختلاف بين الحجز على العقار المشهر والعقار غير المشهر كون الأول يتم على مستوى المحافظة العقارية أما الثاني فيتم على مستوى أمانة الضبط كون العقار غير المشهر غير موجود على مستوى المحافظة العقارية .

الفرع الثاني

الآثار المترتبة على قيد أمر الحجز

يترتب على قيد أمر الحجز أنه لا ينفذ أي تصرف من جانب المدين أو الحائز في العقار بعد التسجيل ، سواء بنقل الملكية أو نقل حق عيني آخر متفرع عنها [4] .

وقيد أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، لذا فقد ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي بمجرد صدور أمر الحجز بأن يقيده فورا أو في اليوم الموالي بمصلحة الشهر العقاري .

ويترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية تصدى لها المشرع من خلال المواد من 730 إلى 736 من ق إ م و إ تؤدي في مجملها إلى الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله ومنعه من التصرف في العقار .

---

(1) بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 198 .
(2) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 144.
(3) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ،ص 262 .
(4) - أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، ط/10 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص 66 .

أولا : قابلية التصرفات للإبطال في العقار المحجوز

(عدم نفاذ تصرفات المدين)

ومن أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه أو الحائز سواء كان مالكا للعقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه طبقا للمادة 735 من ق إ م و إ ، وبالتالي يمنع على المحجوز عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع ، هبة ، مقايضة ووقف ، أو حتى ترتيب تأمينات عينية كحق الانتفاع والارتفاق [1] .

كما يحضر عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا ، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة هذا العقار وتبعد الراغبين في شرائه ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية [2] ، والتشريع الجزائري نص على عدم نفاذ تصرفات المدين بعد تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية .

ولكن هناك استثناء على قاعدة القابلية لإبطال التصرفات بعد قيد أمر الحجز ، ويبقى لأصحاب حقوق الامتياز على العقار المحجوز ، لهؤلاء الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازهم حتى ولو تم قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري ولكن يجب أن يقيد حق الامتياز هذا في المواعيد المنصوص عليها في القانون .

ثانيا : تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين وإخراجه من حيازته ، بل تظل للمدين صفة المالك وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات

إذا لم يكون العقار مؤجرا قبل قيد الحجز فإن المدين يبقى حارسا عليه إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك ، وإذا كان ساكنه المدين فيبقى ساكنا دون دفع الأجرة ، وفي حالة كون العقار مؤجرا فتدخل الأجرة ضمن الحجز ويلزم بها المحجوز عليه .

وعلى ذلك إذا كان العقار في يد المدين يستعمله بنفسه كأن يقيم في مسكنه أو يزرعه بنفسه فإنه يعد حارسا له بقوة القانون ، كما أنه لا يدفع بدل إيجار على سكنة العقار المحجوز وليس له أن يطلب أي أجر على الحراسة ، وفي حالة كون العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء للمالك ، وإذا سدد المستأجرالأجرة قبل تبليغه الرسمي فإن المدين يسأل عنها بصفته حائزا لها أي يلزم بها المحجوز عليه[3].

---

(1) حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 289 .
(2) - نفس المرجع ، ص 287 .
(3) - نفس المرجع السابق ، ص 290 - 291 .

أما إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجرا للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتا [1] وفقا لأحكام المادة 896 والمادة 897 من القانون المدني ، والمادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يسري في حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم ويحتج به في مواجهتهم غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز ، وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز .

ثالثا : إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

عملا بنص المادة 732 من ق إ م و إ تلحق بالعقار وأو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويعني هذا أن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي بالعقار المحجوز، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه .

والعبرة بيوم فصلها عنه فإذا فصلت قبل قيد الحجز ، فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولا مستقلا وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول [2] .

يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحقة دون إجراءات ودون مزايدة به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ، ويؤدي إلى رفع قيمة الحجز، ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة [3] .

أما ما يأخذه المدين من ثمار طبيعية للعقار وفق ما يلزمه لمعيشته هو ومن يعولهم فهو تصرف سليم ولا يعد تبديد لأموال محجوزة [4].

أما المحاصيل الزراعية المختلفة فيجوز بيعها بالمزاد أو عن طريق وسيط كأسواق الجملة أو أية طريقة تضمن البيع بثمن أفضل ، بعد استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة ويودع الناتج بأمانة ضبط المحكمة وتضاف كذلك إلى قيمة الحجز ، وهذا ما نصت عليه المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [5] .

---

(1) إذا كان عقد الإيجار رسميا فلا يطرح مشكل ثبوت التاريخ بالنسبة للغير ، أما عقد الإيجار العرفي فيكون ثابت التاريخ بالنسبة للغير وفقا للمادة 328 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه ، على يد ضابط عمومي مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

(2) - ملزي عبد الرحمن،**محاضرات في طرق التنفيذ**،ألقيت على الطلبة القضاة ، السنة الثانية ، الدفعة 18،السنة الدراسية 2009/2008 ، ص 65 - 66 .

(3) - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 292 .

(4) - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، ط/2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1990 ، ص 131 .

(5) - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 293 .

المبحث الثاني

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يوضع العقار تحت يد القضاء ، ويعتبر محجوزا عليه وعلى ثماره ، فتبدأ مرحلة جديدة من إجراءات التنفيذ على العقار وهي مرحلة بيعه بالمزاد العلني ، وذلك بإعداد العقار للبيع مع قيام الخبير بتحديد الثمن الأساسي لهذا العقار ، وإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة ، وتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني ومجرياتها إلى غاية صدور حكم رسو المزاد ، حيث نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : إعداد العقار للبيع في المزاد العلني .

المطلب الثاني : سير إجراءات البيع بالمزاد العلني .

المطلب الأول

إعداد العقار للبيع في المزاد العلني

عن التمهيد وإعداد وبيع العقار بالمزاد العلني يختلف عن بيع المنقول لاختلاف طبيعة التعامل فيهما وتحضير العقار وأو الحق العيني العقاري لهذا البيع [1] .

وهو مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار وهذه المرحلة بدورها تتضمن سلسلة من الإجراءات القصد منها التمهيد لبيع العقار المحجوز ، وتمر لزوما بمرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني وهي لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز .

ولكن يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة والإعلان عن البيع الذي لا يتم إلا إذا لم تقدم اعتراضات على قائمة شروط البيع ، أو ترفع دعاوى خاصة لإبطال إجراءات الإعداد ، وهذه المرحلة هي مرحلة إعداد العقار أما المرحلة الثانية فيتم فيها بيع العقار بالمزاد العلني ، وسنتطرق لهذه الخطوات ضمن الفروع التالية :

الفرع الأول : التمهيد لبيع العقار .

الفرع الثاني : الاعتراض على قائمة شروط البيع .

الفرع الأول

التمهيد لبيع العقار

يقصد بالتمهيد جميع الإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي والأطراف من تسجيل أمر الحجز إلى تحديد جلسة البيع ، فجزء من تلك الإجراءات يقوم بها المحضر القضائي وتتمثل في إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنه أما الجزء الثاني فيقوم به الأطراف وهو إما الاعتراض على قائمة شروط البيع أو رفع بعض الدعاوى .

وأنه بمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المكلف بالتبليغ بإنذار المدين والغير حائز العقار بأنه في حالة عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي ، سيباع العقار وأو الحق العيني العقاري في المزاد العلني جبرا عليه .

وهذا ما أكدته المادتين 725 و 734 من ق إ م و إ فإذا لم يقم المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل شهر (30) يوما ، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وتبليغها لكل الأطراف لكن قبل ذلك يجب تحديد الثمن الأساسي لإدراجه في قائمة شروط البيع تمهيدا للبيع بالمزاد العلني [2] .

---

(1) بوعروج مدني ، محاضرة بعنوان **أحكام الحجز التنفيذي على العقارات** ، ألقيت بمجلس قضاء قسنطينة ، بتاريخ 2009/06/01 ، ص 06

(2) - أنظر نص المادتين 725 و 734 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

أولا : تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير

1 ـ تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير للعقارات المشهرة : إن الثمن الذي على أساسه تبنى المزايدة لا يخرج عن كونه شرطا من شروط البيع ويودع في قائمة شروط البيع، ولذلك فقد خصه المشرع بنص المادة 739 من ق إ م و إ من أجل إزالة اللبس الذي قد يكتنفه كما أنه نص على طريقة تحديده [1].

ويقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين خبير عقاري يتولى مهمة تقدير الثمن التقريبي للعقار وأو الحق العيني العقاري في السوق ، الذي سيبدأ به البيع بالمزاد العلني جملة أو على أجزاء ، ويتم صدور أمر على عريضة في هذا الشأن ، ويجب على الخبير العقاري إعداد تقريره حول قيمة العقار وأو الحق العيني العقاري وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة في مهلة لا تتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه ، وإلا تم تكليف خبير آخر لنفس المهمة وهذا ما نصت عليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2] .

وقد نص المشرع على هذا الإجراء قصد تجنب مبالغة المباشر للتنفيذ في تقييم العقار المحجوز بضرورة تعيين ثمن أساسي للعقار المحجوز ، الذي تبتدئ منه عملية تقدير ثمن العقار في المزايدة ، كما قد يدفع عدم تحديده إلى إحجام تقدير المزايدين .

والخبير في انجاز مهمته ليس مطلوب منه أن يحدد قيمة العقار بدقة بل يكفي أن يكون بصورة تقريبية ، وبعد انتهاء الآجال الممنوحة له يقدم الخبرة المنجزة بأمانة ضبط المحكمة على أنه في حال لم يقم المحضر القضائي بتقديم الأمر على عريضة خلال المدة التي جعلت لتقديمه للخبير مسألة من الصعب إنجاز الخبرة خلالها [3] ، ورئيس المحكمة يحدد أتعاب الخبرة قبل تعيين الخبير وبعد الإيداع والذي يقدم له عن طريق المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، وبعد تقديم ما يثبت إيداع أتعاب الخبرة في أمانة ضبط المحكمة يقوم رئيس المحكمة بتعيين الخبير في أمر على عريضة وله تحديد آجال إنهاء الخبرة في أجل عشرة (10) أيام ويبتدئ احتسابها من تاريخ تعيينه .

---

(1) ـ بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 168 .
(2) ـ أنظر نص المادة 739 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .
(3) ـ بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 77 .

أي من تاريخ صدور الأمر على عريضة ، كأن يقدم الأمر على عريضة للخبير بعد تسعة (09) أيام من تاريخ تعيينه ، ففي هذه الحالة فمن الصعب إنجاز الخبرة في يوم واحد ، إلا في حالات نادرة لقرب العقار من الخبير ولسهولة تقدير قيمته وغير ذلك من الأسباب ففي هذه الحالة للخبير الاعتذار عن ذلك وإخبار رئيس المحكمة عن الدواعي التي جعلته يحجم عن إنجاز هذه المهمة حتى لا يمس ذلك بأحقيته أن يكون ضمن قائمة الخبراء المعدة من قبل المجلس القضائي .

وفي حالة امتناع الخبير عن إنجاز هذه المهمة الموكلة إليه ، أو لم يكملها في وقتها أو كان غائبا أو مريضا أو لأي سبب آخر ، فعلى المحضر القضائي أو الدائن الحاجز أن يوجه طلب جديد لرئيس المحكمة عن طريق أمر على عريضة من أجل تعيين خبير جديد واستبدال الخبير الأول [1] .

قد يرى الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن المصلحة تقتضي تجزئة العقارات إلى صفقات متعددة حتى يسهل البيع أو يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع ، كما لو بيع العقار بصفقة واحدة وإذا تمت تجزئة العقار وجب أن يذكر ثمن الطرح بالنسبة لكل صفقة .

2 - تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير للعقارات غير المشهرة : تطبق على تحديد الثمن الأساسي للعقار غير المشهر المحجوز أحكام المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا ما أكدته المادة 770 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويمكن الإشارة هنا أن تحديد الثمن الأساسي بالنسبة للعقارات غير المشهرة يكون صعبا على الخبير كون أن هذا العقار غير محدد الحدود بدقة ، مما يؤدي إلى عدم إعطاء القيمة التقريبية له في سوق العقار وقيام منازعات مرتبطة بتعيين الحدود وأصل الملكية مما يؤدي إلى رفع دعاوى أمام القضاء للمطالبة بأصل الملكية وتعيين الحدود أمام تأخر عملية المسح [2]

ثانيا :إعداد قائمة شروط البيع

بعد استصدار أمر بالحجز العقاري وتبليغه أوجب المشرع إعداد قائمة شروط البيع وما يتبعها من إجراءات نستهلها بالتطرق لقائمة شروط البيع من خلال كيفية تحريرها ومن هو الشخص المعني بتحريرها ثم إيداع هذه القائمة في أمانة الضبط ، والمقصود من تحرير وإيداع قائمة شروط البيع هو بيان كل ما يهمه الأمر من أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد لشراء العقار أو من له مصلحة تتعلق به ومن ثم فهي تشمل على ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ [3] .

---

(1) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 169 .

(2) - يلعب **الخبير العقاري** دورا مهما في تحديد قيمة العقار باعتبار المتخصص في العمليات التقنية ، ويدخل في إطار مهامه تطهير الملكية العقارية ، كوضع الرسوم الطبوغرافية لسطع الأملاك العقارية وتحديدها ، ووضع معالم حدودها ، كما يقوم بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، كما يمكن للمهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية ويقوم بإعطاء تقويمات الأملاك العقارية حسب نص المادة 02 من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، ج ر عدد 20 بتاريخ 16 أبريل 1995 .

(3) - أنظر نص المادة 770 من القانون رقم 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

وعلى بيان العقار محل التنفيذ وقيمته على وجه التقريب ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون ، وعليه فإن هذه القائمة يجب أن تتوافر فيها شروط معينة[1]، والحكمة من تحرير شروط البيع هو إعلام الحاجز والمحجوز عليه والغير بشروط عملية البيع التي تحكم كل من يشارك في المزاد العلني ، لكي لا يحتج بعد ذلك بعدم علمه بأي مقتضى متعلق بالبيع أو المبيع .

1 - تحرير قائمة شروط البيع : قائمة شروط البيع عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه [2] ، ويقوم بتحريرها المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز .

2 - إيداع قائمة شروط البيع : تودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط محكمة موقع العقار ، أو الحق العيني العقاري المحجوز أو في المحكمة التي يوجد فيها إحدى العقارات إذا كانت متعددة ، ولم يحدد المشرع الجزائري ميعاد ناقصا لإيداع قائمة شروط البيع ، والذي يترتب على انقضائه سقوط أمر الحجز مثلما ذهب إليه المشرع الفرنسي بتحديد مدة (40) يوما لإيداع القائمة من تاريخ قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري وإلا سقط الحجز ، وكذا القانون المصري بتحديد هذا الميعاد ب (90) يوما ورتب على مخالفته اعتبار التنبيه بنزع الملكية (أمر الحجز) كأن لم يكن .

وقد اكتفى المشرع الجزائري [3] بالنص على تحرير وإيداع التبليغ الرسمي لأمر الحجز وإنذاره بالوفاء حسبما نصت عليه المادة 725 فقرة 02 من قانون إ م و إ " ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي ، يباع العقار وأو الحق العيني العقاري جبرا عليه" . وتتضمن هذه الوثيقة حسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من البيانات المعتادة .

أ - بيانات قائمة شروط البيع : تتضمن القائمة بالإضافة إلى اسم ولقب المحضر القضائي مايلي :

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين ، والحائز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم .
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين .
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده ، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- الإشارة إلى أمر الحجز العقاري وتاريخ صدوره ، وتاريخ تبليغه للمحجوز عليه وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية ، وتاريخ إعذار الحائز والكفيل العيني في حالة كان هناك حائز للعقار أو كفيل عيني .

---

(1) بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 78.

(2) - حماني رابح ، محاضرة حول **الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية** ، مجلس قضاء برج بوعريريج ، ص 09 .

(3) - أنظر نص المادة 725 فقرة 02 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر. .

- تعيين العقار وأو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ، ورقم القطعة الأرضية ، واسمها هند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية ، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل ، أو أنه شاغر .

- شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف ، ويعبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع ويقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ ، لكي يتم البيع على أساسها ويعرضها على أصحاب الشأن قصد إبداء ما يرونه من ملاحظات يصددها ، وهي تختلف باختلاف كل حالة على حدى إذ يلتزم بها الراسي عليه المزاد باعتبارها شريعة المزاد ، ويمكن أن تندرج في دفتر الشروط بعض البنود تتعلق بكيفية البيع وضمان الاستحقاق ودفع الثمن ولا عبرة لأي شرط يخالف النظام العام والآداب العامة ، وكأن تناول شرط بعض الأشخاص من الدخول في المزاد بدون وجه حق أو شرط السماح للممنوعين بالدخول إلى المزاد [1] .

- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية ، لا يجوز تجزئتها .

وإن كان المشرع قد وقف في وجه تجزئة بعض العقارات إذا كانت هذه العقارات وحدة اقتصادية أو ذات طابع فلاحي لا يمكن استغلالها إلا على الوجه الذي هي عليه ، واستغلالها مجزأة قد ينقص من قيمتها أو يعيق الاستغلال على ذلك الوجه [2] .

أما بالنسبة لقائمة شروط البيع للعقارات غير المشهرة أحالتنا المادة 770 فقرة 01 من ق إ م و إ في هذا الشأن إلى المادة 737 من نفس القانون ، إلا أنه في إيداع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من ق إ م و إ وهي :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين .
- محضر عدم كفاية الأموال أو عدم وجودها .
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه [3].

---

(1) - كرباج آمال ، الحجز العقاري، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء،الدفعة الرابعة عشر،السنة الدراسية 2006/2005 ص 31 .
(2) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 166 .
(3) - أنظر نص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر .

ويجوز للمدين المحجوز عليه أن يطلب بيع العقارات المحجوزة بعد تجزئتها متعاقبة ، إلا في حالة ما إذا كان محل الحجز أموال تابعة لاستغلال اقتصادي واحد وعلى المحكمة أن تفصل في هذه المسألة قبل جلسة البيع .

فإذا حكمت لصالحه يقوم المحضر القضائي بتجزئة العقار وفقا للحكم ويلحق محضر التجزئة بقائمة شروط البيع في شكل مسودة ، يوقع عليها كاتب الجلسة لتضاف إلى بيانات قائمة شروط البيع والتي يتم نشرها لإعلام الجمهور .

- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الواردة ذكرها في المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي استحدثت بغرض تحديد الوثائق الأساسية التي ترفق بالقائمة عند إيداعها بأمانة ضبط المحكمة [1] .

ب - مرفقات قائمة شروط البيع : وترفق بهذه الورقة مجموعة من المستندات والتي حددتها المادة 738 من ق إ م و إ وتتمثل في :

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

والغرض من شهادة بيان الضريبة على العقار هو معرفة مدى مطابقة ثمنه الأساسي الذي قدره الحاجز لحقيقة الواقع ، أما الغرض من الشهادة العقارية هو تعيين وتحديد الدائنين الذين يجب إشراكهم في إجراءات البيع وتعيين ديونهم ، ويتم إثبات إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها في محضر يحرر بقلم أمين ضبط المحكمة ويحدد فيه ساعة وتاريخ الجلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من اعتراضات حول القائمة وكذلك جلسة البيع اللاحقة [2] .

---

(1) - أنظر نص المادة 738 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(2) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 81 .

ولكل ذي مصلحة طلب إبطال قائمة شروط البيع في حالة خلوها من أحد البيانات المذكورة في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا خلال أجل أقصاه تاريخ جلسة الاعتراضات ليتم الفصل فيها في الجلسة المخصصة للاعتراضات وفقا للقانون وإلا سقط حقه في طلب الإبطال [1] .

لكن هذا الأجل يتعارض مع الأجل المنصوص عليه في المادة 742 من ق إ م و إ التي أكدت أن الاعتراضات تقدم بعريضة قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل ، وإلا سقط حقهم في التمسك بها [2] ، وإذا تقرر في جلسة الاعتراضات بطلان قائمة شروط البيع لتخلف أحد البيانات يتم إلغاءه وما على المحضر القضائي إلا إعادة تحريرها وفقا للقانون على نفقته باعتباره المقصر في ذلك .

وذلك خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز[3] ، ويحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات في حالة تعدد وقوعها في دوائر اختصاص لأكثر من محكمة واحدة [4] ، وهذا الإيداع يتم على صورة محضر يعده ويحرره أمين ضبط المحكمة ويؤشر عليه رئيس المحكمة .

والغرض من إيداع قائمة شروط البيع هي بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في الدخول للمزاد أم من له مصلحة تتعلق به ، ولذلك فهي تتضمن جميع إجراءات التنفيذ المتخذة للتأكد من سلامتها ووضع العقار ومواصفاته وقيمته على وجه التقريب ومشروع البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسة وإبداء ما يربو لهم من ملاحظات أثناء جلسة الاعتراضات [5] .

وأهم ما يستخلص من مضمون المادة 737 من ق إ م و إ :

- دقة البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع .
- إن المشرع منح المدين مهلة للوفاء لتفادي البيع .
- في حالة تعدد العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات .

---

(1) - أنظر نص المادة 737 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(2) - أنظر نص المادة 742 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(3) - تعتبر مهلة شهر كمهلة وفاء اختيارية تضاف إلى مهلة (15) يوم في مقدمات التنفيذ الجبري ، المنصوص عليها في نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وكذلك لما للعقار من أهمية وخطورة في التنفيذ عليه في الحياة الاجتماعية .
(4) - بن عبو عفيف ، المرجع السابق ، ص 82 .
(5) - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 296.

- إمكانية تجزئة العقار المحجوز ، فيتحقق بذلك أحد الهدفين أو الاثنين معا فائدة أفضل عند البيع ومنع مواصلة البيع إذا كان ثمن أول جزء من العقار كاف للوفاء بالدين .

- مراعاة المشرع للمصلحة العامة من خلال منع تجزئة محل الحجز ، إذا كان وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية .

- تأكيد المشرع على النظرية الحديثة للبطلان ، بحيث لم يرتب على خلو قائمة شروط البيع من إحدى البيانات البطلان المطلق .

- تحميل المحضر القضائي تبعة إلغاء قائمة شروط البيع ، بحيث يعاد تجديدها على نفقته باعتباره المسؤول عن إعداد القائمة [1] .

ج - الجزاء المترتب على تخلف البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع : مع أن المشرع لم يحدد الجزاء المترتب على تخلف إرفاق أي وثيقة أو سند بقائمة شروط البيع فإن ذلك يخضع للمادة 737 من ق إ م و إ ويكون ذلك بنفس الجزاء المترتب على تخلف أي بيان من البيانات السابقة .

وإذا خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من ق إ م و إ فتكون قابلة للإبطال أي أن البطلان هنا نسبيا وليس مطلقا ، وبالنتيجة فهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع ، دعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في الإبطال [2] .

---

(1) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 240 .
(2) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 83 .

3 - التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع : لتبليغ قائمة شروط البيع من الأهمية ما يجعل عدم تبليغها للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني في حالة وجود ما يجعل الاعتراض على قائمة شروط البيع بدون جدوى ، لأنه لا يمكن الاعتراض على شيء غير معلوم ولأن الاعتراض مهم وهو الآخر مما يجعل أهمية التبليغ من أهمية الاعتراض [1] .

أ - التبليغ : لقد حددت المادة 740 من ق إ م و إ والتي تقابلها المادة 387 من قانون الإجراءات المدنية الملغى الأشخاص الذين يجب تبليغهم رسميا بإيداع قائمة شروط البيع ، بحيث ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب تبليغ المعنيين رسميا بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة ، من طرف المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع .

وهؤلاء المعنيين هم :

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

ويقصد ببائع العقار ذلك الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع وقام بقيد حقه وفقا للقانون .

وقد استحدثت لضبط البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها محضر قائمة شروط البيع إلى الأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق إ م و إ مع إنذارهم بالاطلاع على القائمة لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها [2]

ب - بيانات محضر التبليغ الرسمي :

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .
- تعيين العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة إجمالا .
- الثمن الأساسي المحدد .
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة ، وتاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني .
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع ، حتى يتسنى لهم تقديم اعتراضاتهم [3] .

---

(1) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 169 .
(2) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 243 .
(3) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 299 - 300 .

تطبق على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وتقديم الاعتراضات ما هو منصوص عليه فيما يخص العقار المشهر ، باعتبار أن المادة 770 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحالتنا للأحكام المنصوص عليها في المواد 739 و 742 من نفس القانون بالنسبة للعقار غير المشهر .

ج - جزاء تبليغ القائمة والجزاء المترتب على مخالفته : لقد نصت المادة 740 من ق إ م و إ على انه يجب على المحضر القضائي خلال خمسة (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع وتبليغها للأشخاص المذكورين سابقا لكنها لم ترتب الجزاء على عدم احترام هذا الميعاد .

وما ذهب إليه شراح القانون على انه لا يرتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 من ق إ م و إ وإنما يكون الجزاء عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه ، ويكون له الحق في تقديم اعتراضاته أما قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد في المادة 742 من ق إ م و إ وهو ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات [1] .

د - نشر مستخرج من قائمة شروط البيع : لكي يطلع العموم الذين يهمهم الأمر على قائمة شروط البيع ألزم قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مادته 748 على أن المحضر القضائي بعد إيداعه لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة ، ألزمه بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها المحضر القضائي تبعا لأهمية الأموال المحجوزة بفض النظر عن اللغة التي تصدر بها ، وكذلك تعليق نسخة منها في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08) أيام التالية لتبليغه رسميا بإيداع قائمة شروط البيع لآخر شخص مذكور في المادة 740 من ق إ م و إ .

ومن اجل إثبات الإعلان في الجريدة والتعليق في لوحة الإعلانات ترفق بملف التنفيذ صورة من الإعلان ومحضر عن التعليق بالمحكمة، ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة [2].

ونفس الشيء بالنسبة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع قد أحالتنا المادة 770 فقرة 03 إلى المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يخص العقار غير المشهر .

الفرع الثاني

الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من وجب تبليغهم ، ومن أجل تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد تكون من شابتها ، سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توفرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع ، وبالتالي تصفية كل ذلك بقصد الوصول إلى مرحلة البيع ، والمشرع يهتم بتصفية ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع .

---

(1) - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 298 - 299 .
(2) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 244 .

أولا : تعريف الاعتراض

يعتبر الاعتراض[1] على قائمة شروط البيع الشكل الإجرائي للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار ، بإدعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع بشرط أن يكون السبب مؤثرا في التنفيذ .

والاعتراض على القائمة كاصطلاح قانوني يقصد به معنيان :

1 - الشكلي : وهو الطريقة القانونية التي تستعمل في في إبداء المنازعات ، أو بعبارة أخرى الإجراء الذي تقدم به الملاحظات ، ووجود الاعتراضات التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ .

2 - الموضوعي : ويقصد به ذات المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط وبعبارة أخرى مضمون الاعتراض .

والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بصدور أحكام نهائية في هذه المسائل [2] .

والاعتراض على قائمة شروط البيع هي منازعة في التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ لغاية البت فيها نهائيا [3] .

ثانيا : من يحق لهم تقديم الاعتراض

يفترض القانون وجود المصلحة والصفة للاعتراض على قائمة شروط البيع في بعض الأشخاص الذين ذكرتهم المادة 740 من ق إ م و إ على سبيل الحصر، انطلاقا من فكرة أن جميع الأشخاص الذين بلغ لهم المحضر القضائي قائمة شروط البيع أو لورثتهم الحق في الاعتراض [4].

ولذا فإن طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع يقدم من طرف الشخص الذي يرى بأن شروط بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية الواردة في القائمة من شأنها إلحاق ضرر به، وعليه فإن صفة المعترض تثبت للمدين المراد بيع عقاره المحجوز [5].

---

(1) - أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، مرجع سابق ، ص 274 .
(2) - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 300 - 301 .
(3) - تواتي الصديق ، **محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)** ، ألقيت على الطلبة القضاة السنة الثانية ، الدفعة 18 ، السنة الدراسية 2009/2008 ، ص 25 .
(4) - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 301 .
(5) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 90 .

ثالثا : إجراءات تقديم الاعتراضات

الاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ ، أفرد لها المشرع قواعد استثنائية سواء في رفعها أو ميعادها ، ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل فيها بحكم نهائي ، إذ لو صحت هذه المنازعة لرتبت بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع[1].

تقدم الاعتراضات بموجب عريضة تودع بأمانة ضبط المحكمة ، وتخضع لما تخضع له العريضة الافتتاحية والتي يدون فيها ما يتناسب مع الغاية التي من أجلها تم تحريرها [2] من طرف الأشخاص المذكورين سابقا أو ورثتهم قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها [3]، وتسجل هذه العريضة في سجل خاص حسب تاريخ ورودها بعد دفع الرسوم وبعد تبليغ العريضة للأطراف الأخرى وتقديم ملاحظاتهم [4] .

ولا حاجة لتحديد جلسة أو استدعاء الأطراف لأن جلسة الاعتراضات قد حددت سلفا وهي جلسة احتمالية يمكن أن تنعقد عند تقديم اعتراضات ، وذلك فإن جلسة الاعتراضات سيحضرها الأطراف في عملية التنفيذ ولا مجال لكتاب الضبط لرفض الاعتراض ولو كان واضح رفضه أو التحقق من وصفه لأن ذلك من عمل القاضي وليس لغيره .

ويفصل رئيس المحكمة وفقا لأحكام المادة 742 من ق إ م و إ في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام وهذا لا يمنع من عقدها بقاعة الجلسات ، ولكن في حدود أطراف التنفيذ المعنيين بقضية التنفيذ المعترضين على إجراءاتها وإن كان العمل القضائي يفضل فيه عقدها بمكتب رئيس المحكمة مادام لا يشكل ذلك إهدار لحقوق الأطراف .

---

(1) - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 301 - 302 .
(2) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 173 .
(3) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، ص 245 .
(4) - أنظر نص المادة 742 فقرة 01 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر، وانظر أيضا حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 302 .

فلا مانع قانوني يمنع من عقدها بمكتبه أو أي مكان آخر بالمحكمة تبعا لكل محكمة وظروف إدارة العمل القضائي ، وإن كان المشرع لم يبين بداية تاريخ احتساب الثمانية أيام إذا كانت من تاريخ إيداع العريضة أو من تاريخ عقد جلسة الاعتراضات .

ولا يمكن القول بأن هذا الأجل يبدأ احتسابه منذ لحظة إيداع العريضة ، فهو غير مقنع على اعتبار أنه يرتب آثار يصعب التسليم بها لأن إيداع عريضة الاعتراض لا يمكن أن يقل عن ثلاثة (03) أيام من تاريخ انعقاد جلسة الاعتراضات ، وهو الأمر الذي يسمح بإيداعها ولو قبل جلسة الاعتراضات بأسبوع مما جعل ميعاد ثمانية (08) أيام غير مقترن بتاريخ إيداع عريضة الاعتراض وهو الأمر الذي يدفعنا للقول أن العبرة بتاريخ جلسة الاعتراض ، مما يعني في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ عقد جلسة الاعتراضات .

وطالما أن الاعتراض على قائمة شروط البيع يشكل منازعة في صحة الإجراءات يترتب عن تقديمه وقف إجراءات البيع لغاية البت فيه ، وبالبت في هذه الإشكالات والاعتراضات يصبح العقار مهيأ للبيع بالمزاد العلني ، أما إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة المحددة ويؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع بعدها المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني [1] .

بالإضافة إلى هؤلاء أضافت المادة 388 من القانون المدني[2] صنف آخر وهم بائع العقار والمقايض به ، فإذا لم ترفع دعوى بفسخ البيع في ذيل القائمة قبل يوم البيع بالمزاد بثمانية (08) أيام على الأقل يسقط في مواجهة الراسي عليه المزاد ، أما إذا رفعت الدعوى وكانت مستوفية للشروط الأساسية فتتوقف إجراءات البيع .

فتسقط هذه الجلسة في حالة لم يتم إبداء أي اعتراض بشأن قائمة شروط البيع ، وإن كان هذا الرأي يصطدم مع نص المادة 742 من ق إ م و إ [3] .

1 - مضمون الاعتراض : لم ينص المشرع الجزائري على مضمون الاعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وادعاءات ودفوع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الاعتراض وتركها للقواعد العامة .

ومن أهم الاعتراضات التي يمكن تصورها على قائمة شروط البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مايلي :

---

(1) - تواتي الصديق ، مرجع سابق ، ص 26 .
(2) - أنظر نص المادة 388 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، السابق الذكر .
(3) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 170 .

- الاعتراض ببطلان قائمة شروط البيع لعدم تضمنها أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737 من ق إ م و إ .

- الاعتراض من أجل إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام العام أو تضمنت إقصاء بعض الناس من المزايدة مع أنهم غير ممنوعين قانونا .

- الاعتراض على الثمن الأساسي للعقار وأو الحق العيني العقاري عل اعتبار أن الثمن الأساسي المحدد من طرف الخبير العقاري أقل من تكلفة انجاز هذا العقار ، مما قد ينجر عنه بيع العقار بالمزاد العلني بثمن بخس فيتم المطالبة بإعادة تقييم العقار .

- الاعتراض على بيع العقار بعد تجزئته على أساس الشرط الوارد في القائمة ، نص على بيعه غير مجزأ مما يجعل المزايدين لا يقبلون على المزايدة لضخامة العقار الذي يتطلب من الراسي عليه المزاد تسديد مبلغ كبير جدا .

- الاعتراض على وجود عيب في الإجراءات سواء الشكلية أو الموضوعية ومن أمثلة العيوب الشكلية العيب في التبليغ الرسمي للقائمة أما العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية مثل عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز ، أو عدم توافر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري ، أو العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز [1] .

وعليه فإن الاعتراضات عبارة عن ملاحظات ونقد موجه لقائمة شروط البيع ، والهدف من هذه الاعتراضات تعديل عدد من الشروط أو إضافة شرط أخرى أو حذف بعضها .

إن الاعتراض لا يتم بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى ، باعتبار أنه لا تحدد جلسة لنظر الاعتراضات لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع ، وعدم تسجيل طلب الاعتراض بثلاثة (03) أيام على الأقل قبل تاريخ جلسة الاعتراضات المحددة في قائمة شروط البيع يؤدي إلى سقوط الحق في الاعتراض [2] .

ويقوم المحضر القضائي بالتأشير على قائمة شروط البيع بوجود دعوى فسخ تخص العقار المحجوز ، فيتم توقيف إجراءات البيع إلى حين الفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع فيتم توقيف إجراءات البيع إلى حين الفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع [3] .

---

(1) - تواتي الصديق ، مرجع سابق ، ص 26 .
(2) - حماني رابح ، مرجع سابق ، ص 11 .
(3) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 94 .

2 - الاعتراضات التي تتناول طلب وقف بيع العقار

وتتمثل هذه الاعتراضات فيمايلي :

أ - حالة المادة **743** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أجازت للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على العقار أو على الحق العيني العقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين ويحدد الأمر الاستعجالي للعقارات محل التوقيف المؤقت .

ب - حالة المادة **744** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : التي تجيز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني المطالبة بطريق الاستعجال بتأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين .

ج – حالة المادة **745** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تجيز طلب وقف إجراءات البيع لغاية الفصل في دعوى الفسخ المرفوعة وفقا لأحكام المادة 746 من القانون المذكور[1] .

المطلب الثاني

سير إجراءات البيع بالمزاد العلني

تعتبر الإجراءات السابقة من إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها وتحديد جلسة الاعتراضات إجراءات تحضيرية لعملية البيع ، التي تعد من بين أهم مراحل التنفيذ الجبري أو الحجز التنفيذي على العقار ، وعقب الانتهاء من هذه الإجراءات تبدأ مرحلة جديدة تالية وهي مرحلة بيع العقار ويمر بيع العقار وأو الحق العيني العقاري بعدة إجراءات ومراحل تبدأ بتحديد تاريخ جلسة المزايدة إلى إعلان البيع للجمهور مرورا بجلسة المزايدة إلى صدور حكم رسو المزاد ، نتناول في هذا المطلب إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول : تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها .

الفرع الثاني : مجريات البيع بالمزاد العلني .

الفرع الثالث : حكم رسو المزاد وآثاره والطعن فيه .

الفرع الأول

تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها

فبعد أن تتم تصفية جميع الاعتراضات والإشكالات المتعلقة بالعقار المحجوز يتم تحديد تاريخ جلسة البيع ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني .

---

(1) - أنظر نص المواد 743و744و745 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

أولا : تحديد ومكان وزمان البيع بالمزاد العلني

بعد تأشير رئيس المحكمة على قائمة شروط البيع ، يحدد فيها تاريخ وساعة عقد جلسة بيع العقار وأو الحقوق العينية العقارية ، فإذا لم تقدم أي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائما أما إذا قدمت اعتراضات على قائمة شروط البيع ، فإن التحديد المقدم لتاريخ انعقاد جلسة البيع يسقط ويكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على عريضة يتضمن منطوقه و تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة[1] وعندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد ، بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة قبل الجلسة بثمانية (08) أيام على الأقل[2] وهذا طبقا لنص المادتين 737 و 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3].

والأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية في مقر المحكمة غير أنه لا يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز او الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر ، وفقا لنص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أن المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة على غرار قانون المرافعات اللبناني غير أنه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة ، ويجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع [4] .

1 - إخطار أطراف الحجز بتاريخ الجلسة : يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز (الدائنين المقيدين ، المدين المحجوز عليه ، الحائز والكفيل العيني) بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد العلني بثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل[5] ، ويلاحظ أن المادة 747 من ق إ م و إ لم ترتب البطلان على عدم الإخطار[6] ، وعليه في حالة إغفال التبليغ من طرف المحضر القضائي لهؤلاء الأشخاص يترك الأمر لتقدير الأطراف والقاضي [7] ، ويمكن تقديم طلب إبطال عن عدم التبليغ ذلك نتيجة للضرر الحاصل ويمكن لكل من أغفله المحضر القضائي وهم الأشخاص المعنيين بالتبليغ أثناء التبليغ أن يطعن في ذلك الإجراء ويطلب إبطال البيع إذا قدم ما يفيد تضرره ، وإن حضوره كان سيفسده عكس ما حصل نتيجة غيابه ، والحكمة من ذلك أن البيع لا يتم إلا لمصلحة هؤلاء لاحتمال وقوع الاتفاق فيما بينهم على طريقة معينة للتسوية ، ويزداد الأمر وضوحا من حيث الإضرار بمصلحة الطرف غير المبلغ في حالة ما إذا كان المحجوز عليه .

---

(1) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 305 - 306 .
(2) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 248 .
(3) - أنظر لنص المواد 737 و 747 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر.
(4) - حمدي باشا عمر ، طق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 306 .
(5) - حماني رابح ، مرجع سابق ، ص 12 .
(6) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 306 .
(7) - أنظر نص المادة 60 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

لأنه وببساطة يمكنه أن يدفع بأنه كان قادرا على تسديد الدين الذي عليه بذلك التاريخ وعند تقدمه للاستفسار حول تاريخ البيع أو من أجل رفع الحجز اكتشف أن العقار تم بيعه في المزاد العلني ، مما جعل طلبه بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني قائمة ووجيهة [1] .

2 - الأشخاص الممنوع عليهم الدخول إلى المزايدة : أما فيما يخص الأشخاص الممنوع عليهم دخول المزايدة فقد تم ذكرهم في نص المادة 645 من ق إ م و إ فحضر القانون عليهم أن يتقدموا للشراء بالمزاد العلني بأنفسهم أو بواسطة غيرهم و إلا كان البيع باطلا ، وهؤلاء الأشخاص هم :

- المدين .
- القضاة الذين نظروا القضية .
- المحضرون القضائيون المعنيون بالتنفيذ .
- محافظوا البيع المعنيون بالبيع .
- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات .
- المحامون الممثلون للأطراف .
- الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم ، غير أنه يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني [2] .

ثانيا : النشر والإعلان عن جلسة البيع ودعوى إلغاء ذلك

1 - النشر والتعليق : بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس ، وقد حدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وكيفيته ، وراعى ألا تطول الفترة بين الإعلان والبيع ، كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة لكي يضمن إعلام أكبر عدد ممكن من المزايدين بيوم ومكان البيع وهذا بغرض السماح لكل شخص من معرفة شروط البيع ، وينشر الملخص في جريدة يومية وطنية ويعلق على لوحة الإعلانات بالمحكمة ، مع إمكانية الإطلاع على جميع تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة الضبط حتى يعلم الجميع بالإجراءات التي تتبع عند البيع بالمزايدة ، وكذلك مواصفات العقار المعروض للبيع ومشتملاته [3] ، ويقوم المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، بتحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع ويوقع عليه ويقوم بنشر الإعلان على نفقة طالب التنفيذ [4] .

---

(1) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 180 .
(2) - فريجة حسين ، مرجع سابق ، ص 260 .
(3) - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 379 .
(4) - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ، مرجع سابق ، ص 307 .

وقد حددت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الجوهرية التي تدرج في المستخرج حتى يتمكن القاضي من مراقبته وهي :

- أسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه ، والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم .
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .
- الثمن الأساسي للعقار ، وإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزأ .
- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع ويوم وساعة المزايدة .

هذا وقد وسع المشرع من النشر والإعلان عن البيع ، والهدف من ذلك هو جلب أكبر عدد ممكن من المشاركين في المزايدة لضمان تحقيق أغلى ثمن ، ويجوز التوسيع من الإعلان أو زيادته عن طريق النشر الإضافي ، كالنشر في أكثر من صحيفة أو الإعلان في أماكن أخرى غير التي ذكرت على الأخص في المادة 750 من ق إ م و إ ، ويكون ذلك بأمر من رئيس المحكمة غير قابل للمعارضة بناء على طلب من يباشر الإجراءات ، أو المدين أو من يهمهم الأمر ، وقد حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أماكن الإعلان والنشر كمايلي :

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني .
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر ، حسب أهمية العقار المحجوز .
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب ، والبلدية التي يوجد فيها العقار .
- في الساحات والأماكن العمومية .
- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايدين.

ومن أجل إثبات النشر والتعليق أمام هيئة المحكمة، يثبت ذلك بواسطة :

- تقديم صورة من الجريدة محل الإعلان .
- تقديم نسخة من الإعلان مؤشرة على الهامش من طرف الموظف المؤهل ، سواء كانت تأشيرة رئيس أمناء الضبط أو قابض الضرائب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تثبت التعليق في مقرات المحكمة وقباضة الضرائب والبلدية على التوالي .
- تقديم نسخة من محضر رسمي معد من طرف المحضر القضائي، إذا كان التعليق في العقارات أو الأماكن العمومية أو في مكان آخر.

وترفق هذه الوثائق الثبوتية مع ملف التنفيذ [1] .

---

(1) - أنظر نص المواد 749 و 750 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،السابق الذكر.

2 - النشر والإعلان عن جلسة البيع للعقار غير المشهر : أما بالنسبة للنشر والإعلان عن جلسة البيع للعقار غير المشهر فقد أحالتنا المادة 770 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الشأن إلى المادة 750 من نفس القانون ، فيفترض أن رئيس المحكمة قد أشر على قائمة شروط البيع وحدد فيها مكان وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني فيتم بعد ذلك نشر وإعلان ذلك لإطلاع المهتمين بالبيع والمشاركة فيه.

3 - دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق : أقرت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية طلب إلغاء النشر والتعليق من طرف الدائنين الحاجزين والمدين المحجوز عليه وحائز العقار والكفيل العيني ، لما لهم من مصلحة في إعلام أكبر عدد ممكن من المزايدين من أجل بيع العقار بثمن أكبر ويكون ذلك بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة بثلاثة (03) أيام على الأقل قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بأمانة ضبط المحكمة ، وإلا سقط حقهم في ذلك وتتضمن هذه العريضة طلب إلغاء إجراءات النشر لسبب ما كأن لا يتم التعليق في مقر البلدية أو مقر قباضة الضرائب مثلا .

وإذا شاب الإعلان عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء ، يقوم رئيس المحكمة خلال هذه الفترة بتصفح الطلب والوقوف على مدى صحته من عدمها للفصل في الاستجابة للطلب أو صرف النظر عنه برفضه للطلب ، وبحلول يوم البيع بالمزاد العلني يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن ، فإذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق بموجب هذا الأمر يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة ، ويأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي باعتباره المخطأ في الإجراءات ، أما إذا تقرر رفض طلب الإلغاء ويأمر بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني [1] .

ويكون في كل الأحوال الأمر بإلغاء إجراءات النشر أو التعليق أو الأمر بمواصلة البيع غير قابل لأي طعن ، بأي طريق من طرق الطعن سواء العادية أو غير العادية [2] .

ويمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق من طرف الدائنين الحاجزين والمتدخلين والمدين المحجوز عليه والحائز إن وجد بالنسبة للعقارات غير المشهرة وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 751 والتي أحالتنا إليها المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3]

4 - تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بالنسبة للعقارات المشهرة : وفي غياب ما يفيد توقيت تقديم المحضر القضائي أو أحد الدائنين طلبه إلى رئيس المحكمة لتحديد مصاريف التنفيذ من بدايته إلى غاية البيع بالمزاد العلني بما فيها أتعاب الخبير .

---

(1) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 308 - 309 .
(2) - بوضياف عادل ، مرجع سابق ، ص 183.
(3) - أنظر نص المادتين 770 و 771 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

إن المشرع قد حدد توقيت الفصل في هذا الطلب طبقا لما أقرته المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني ، بأن يقوم رئيس المحكمة بتقدير أتعاب ومصاريف إجراءات التنفيذ خاصة تلك المتعلقة بالتبليغات والنشر والتعليق التي قام بها المحضر القضائي وأتعاب الخبير القضائي الذي يحدد الثمن الأساسي ، وتكون بتقديم عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان دفع هذه المصاريف مسبقا ، ويصدر في هذا الشأن أمر على عريضة بتحديد هذه المصاريف ، ويعلن عنها في الجلسة وينوه عليها في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقا [1] .

وبالنسبة لتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ على العقار غير المشهر لقد أحالتنا في هذا الشأن المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى المادة 752 من نفس القانون ، والتعليق الذي قام به المحضر القضائي وأتعاب الخبير القضائي الذي حدد الثمن الأساسي وتكون بتقديم عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان دفع هذه المصاريف مسبقا ، ويصدر في هذا الشأن أمر على عريضة بتحديد هذه المصاريف ، ويعلن عنها في الجلسة وينوه عليها في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقا [2] .

الفرع الثاني

مجريات البيع بالمزاد العلني

البيع بالمزاد العلني[3] يهدف إلى بيع العقار المحجوز عليه وتحصيل الثمن منه ، وعليه يجب أن تتبع بشأنه إجراءات معينة في المزايدة .

أولا : جلسة البيع بالمزاد العلني

1 - الجلسة الأولى : تخضع مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين المستحدثتين 753 و 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وتجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع ، في اليوم والساعة المحددين لذلك ، بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ، ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص [4] .

---

(1) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 250 - 251 .
(2) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 149 .
(3) - البيع بالمزاد العلني عبارة عن عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه ، فعندما نقول عقد فمعنى ذلك لابد فيه من إيجاب وقبول سواء تم البيع بين صاحب المال والمشتري وهو ما يعرف بالبيع الاختياري أم تم بين المشتري والنائب عن صاحب المال وهو ما يعرف بالبيع الجبري كبيع الحاكم أموال المفلس وبيع الوصي أموال القاصر التي يخشى عليها الهلاك ويراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن ، - وأنظر أيضا الغوثي بن ملحة،الحجز العقاري،بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الأول ، قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، 2004 ، ص 123 .
(4) - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 380 .

وبعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز ، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ، ومتى توفر النصاب من المزايدين ثم يأمر بافتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والثمن الأساسي وقيمة المصاريف ، ومبلغ التدرج في المزايدة [1] والذي لا يجب أن يقل عن عشرة آلاف (10.000) دج بين كل عرض حسب نص المادة 754 من ق إ م و إ .

2 - أسباب تأجيل البيع في الجلسة الأولى : يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية منها :

- بناءا على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية ، كقلة المزايدين وضعف العروض ويعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل .
- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة ، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي .

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين(30) يوما، ولا تزيد عن خمسة وأربعين(45) يوما من تاريخ التأجيل وهذا ما أكدته المواد 753 و 754 و 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وقد أشارت المادة 750 من ق إ م و إ على أنه يترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية [2] المنصوص عليه في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وإذا كانت جلسة البيع لعدة عقارات وأو حقوق عينية عقارية تقع في نفس دائرة اختصاص المحكمة أو في دوائر محاكم مختلفة ، ويشرع في بيع العقارات حسب تتابع تواريخ قيد الحجز في المحافظة العقارية أولا بأول .

وإذا كان بيع عقار واحد أو أكثر وأو حق عيني عقاري واحد أو أكثر يكفي ثمنه لسداد أصل الدين ومصاريف التنفيذ يأمر القاضي رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ، ويأمر برفع الحجز عنها بقوة القانون وهذا كله حسب نص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

---

(1) - **مبلغ التدرج في المزايدة** : هو قيمة الفرق في ثمن العقار الذي يعرضه أي مزايد على من قبله فإذا عرض مثلا أي مزايد مبلغ 500.000 دج فلا يجب أن يقل مبلغ المزايد الذي يليه عن مبلغ 510.000 دج باعتبار أن قيمة مبلغ التدرج في المزايدة لا يجب أن يقل عن 10.000 دج ، هو أن المزايد ليس مقبولا منه أن يزايد بما يقل عن المبلغ المحدد قانونا والذي هو (10.000) دج على أنه بإمكانه المزايدة بأكثر من ذلك .

(2) - تواتي الصديق ، مرجع سابق ، ص 30 .

يشترط في الشخص المتقدم للشراء أن يكون أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة التي تحكم البيع الرضائي وأن لا يكون من الممنوعين من التقدم للمزايدة بنص القانون بحكم وضعه أو مهنته الموكلة إليه في عملية المزايدة .[1]

أما حائز العقار المحجوز فيحق له دخول المزايدة شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه هذا ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني فإذا رسى المزاد على الحائز نفسه ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي ، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسى به المزاد أو أودعه طبقا لنص المادة 926 من القانون المدني ، أما الكفيل العيني فهو مثل المدين لأن العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدخل ضمن ملكه المثقل بالحق الذي يجري التنفيذ إقتضاءا له ، وإن كان هناك رأي يرى جواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين [2] .

وقد أكدت المادة 757 من ق إ م و إ بأن العقار محل المزايدة يكون من نصيب من تقدم بأعلى عرض ويسمى " برسو المزاد " بعد نداء القاضي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية من يزيد ، من يزيد يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة .

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع في الحال خمس 5/1 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة [3] ، وقد نص القانون على جلسات المزايدة الأولى والجديدة والموالية في نص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بسبب التأجيل .

3- الجلسة الجديدة : بعد الإعلان عن الجلسة الجديدة عن طريق النشر والتعليق يقوم رئيس الجلسة بعقدها في التاريخ والساعة المحددين سابقا عند تأجيل الجلسة الأولى ، وتعقد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايدين حتى ولو كان أقل من ثلاثة ، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف .

---

(1) - ولا شبهة في جواز دخول الدائن الذي يباشر الإجراءات أو أي دائن آخر ممن أعتبر طرفا فيها في المزايدة لشراء العقار ، أما المدين فرغم عدم وجود نص يمنعه من دخول المزايدة إلا أنه لا يمكنه أن يدخل المزايدة بصفتين بصفته بائعا ومشتريا في آن واحد ، زيادة على أنه يستطيع أن يتفادى التنفيذ على العقار ونزع ملكيته بدفع قيمة الدين الذي يجري التنفيذ إقتضاءا له ، وكذلك يجب أن يكون المزايد ذي صفة إذا تعلق الأمر ببيع حق الانتفاع في المستثمرة الفلاحية باعتبار أن المزايدة لا يجوز أن يحضرها إلا أشخاص محددين قانونا ، وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان العرض اللاحق باطلا ، ولا يتم البيع إلا برسو المزاد طبقا للمادة 69 من القانون المدني ، ويرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزايد ولم يتقدم بعده أحد.

(2) - عبد العزيز خليل ابراهيم ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ ،ط/2 ، دار الفكر العربي ، 1980 ، ص 226.

(3) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 255 .

يؤجل الرئيس البيع لجلسة موالية مع إنقاص العشر 10/1 من الثمن الأساسي ، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية التي أشرنا إليها سابقا مع إنقاص العشر وذلك طبقا لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] .

4 - الجلسة الموالية : خلال هذه الجلسة يباع العقار وأو الحق العيني العقاري حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأساسي ، لكن إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد فله ذلك .

ثانيا : حالات إعادة البيع بالمزاد العلني

1- إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد : إذا تخلف الراسي عليه المزاد بدفع الباقي من الثمن خلال (08) أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد يتم إعذاره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملا في خلال مهلة (05) أيام ، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته ، وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن ، والعكس إذا بيع العقار بثمن أعلى .

ويجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني بإلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد .

2- إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس : وفي حالة ما إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع ، يجوز لأي شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات أن يتقدم بعريضة موقعة منه أما أمانة ضبط المحكمة ، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توافر مايلي :

- أن يتم بيع العقار المحجوز بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع .
- أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة لا تقل عن السدس 6/1 من الثمن الراسي به المزاد .
- أن يقدم الطلب في أجل ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد .

، أن يودع بأمانة ضبط المحكمة الثمن كاملا مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل ، ويتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها البيع الأول ، وتجري المزايدة بنفس الإجراءات التي جرت بها المزايدة الأولى.

3- جواز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس : يجوز للمزايد الجديد عارض الزيادة التراجع عن عرضه وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد بشرط أن يودع بأمانة ضبط المحكمة المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه وأن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقا بوصل ايداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة ، ويفصل الرئيس في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن [2] .

---

(1) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 310 .

(2) - نفس المرجع ، ص 311 - 312 - 313 - 314،وأنظر أيضا نص المواد 757 و 758 و 759 و 760 و 761 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

ثالثا : جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر

تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر وفقا لأحكام المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] والتي تحيلنا إلى المواد من 753 إلى 759و أما في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و 761 وتكون مماثلة لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقارات المشهرة .

الفرع الثالث

حكم رسو المزاد وآثاره والطعن فيه

سنتطرق في هذا الفرع إلى ما يسمى بحكم رسو المزاد طبيعته وآثاره القانونية والطعن فيه

أولا : طبيعة حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا ، فهو لا يحسم النزاع ولا يفصل في خصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسبيبه [2] .

ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام ولكنه من حيث طبيعته لا يعدو أن يكون عقد بيع ينعقد[3] جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه (المدين الحائز أو الكفيل العيني) وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه

وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل إلا الاسم ، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح ، وإن شخصا قد اعتمد إعطاؤه وأنه دفع كامل الثمن أو أعفي منه ولهذا وقع البيع عليه ، ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري ، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها ، وإذا تمت المزايدة مخالفة للإجراءات المنصوص عليها قانونا ، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد ، طبقا للقواعد العامة في دعوى البطلان ، ويترتب على الحكم ببطلان حكم رسو المزاد زوال أثر البيع بالمزاد العلني شأنه شأن البيع الاختياري وتزول معه كل الالتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد [4] .

ويعد الحكم برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من ق إ م و إ وهذا الحكم غير قابل لأي طعن من طرق الطعن القضائية بحسب نص المادة 765 من نفس القانون والواقع أن البيع بالمزاد عبارة عن بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء ، ولا يبلغ حكم رسو المزاد للأطراف وإنما يتم تنفيذه مباشرة وجبرا .

---

(1) أنظر نص المادة 771 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .
(2) حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 314.
(3) - العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية ، منشورات الألفية الثالثة ، 2010 ، ص 137 .
(4) - أنظر قرار المحكمة العليا ، ملف رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 ، المجلة القضائية ، العدد الأول 2003 ، ص 206 . والمبدأ " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادر في شكل حكم قضائي وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار ، بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد العلني ، ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه ".

1 - بيانات حكم رسو المزاد : لقد نصت المادة 763 من ق إ م و إ على أن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديباجتها لذلك يجب أن يتضمن :

- المحكمة التي أصدرته .
- تاريخ إصداره ومكانه .
- اسم القاضي الذي أجرى المزايدة .
- اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة .
- أسماء وألقاب الأطراف وموطنهم [1] .
- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته ، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع .
- تعيين العقار وأو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة إن وجدت [2] كما هو معين في قائمة شروط البيع .
- تحديد الثمن الأساسي للعقار وأو الحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا .
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع .
- إلزام المحجور عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال ، بتسليم العقار وأو الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد [3] .
- توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم .
- توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم .

هذه البيانات أنها تتعلق بكافة الإجراءات الشكلية والموضوعية التي بني عليها الحكم الصادر برسو المزاد ، بدءا من السند التنفيذي مرورا بمختلف الإجراءات ذات الصلة وصولا إلى التنفيذ والذي هو بطبيعة الحال (البيع) [4] .

---

(1) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 315 .

(2) - **حق الارتفاق :** هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر ومن بين أهم الارتفاقات التي تتبع العقار بعد بيعه هو حق المرور على العقار إلى عقار آخر

(3) - لقد جرى العمل في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى على أن الراسي عليه المزاد يرفع دعوى إستعجالية من ساعة إلى ساعة لإخلاء العقار الذي بيع بالمزاد العلني ، على اعتبار أن الراسي عليه المزاد أصبح بيده سند تنفيذي وأن استمرار الشاغل في حيازته له دون حق من شأنه إلحاق أضرار بهذا العقار يتعذر جبر آثارها ، وأنظر حمدي باشا عمر طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 315 .

(4) - سائح سنقوقة ، مرجع سابق ، ص 988 .

2 - شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية للعقار المشهر : نتيجة لكون حكم رسو المزاد يرد على عقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيد فإنه يجب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد ، وفي هذا الإطار نصت المادة 762 فقرة 02 من ق إ م و إ أنه " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره " [1] ، وعليه فالشهر هو وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية [2] .

3 - حكم رسو المزاد للعقار غير المشهر : بعد صدور حكم رسو المزاد والذي يكون وفقا لأحكام المواد 762 و 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3]، والذي تم التطرق إلى طبيعته والبيانات التي يتضمنها وآثاره ، فإن هذا الحكم حسب نص المادة 774 يتم شهره في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية [4] وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهرة[5] ، وعليه ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسي عليه المزاد ويصبح الحكم عبارة عن سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية ، فيتحول العقار غير المشهر إلى عقار مشهر في منطقة غير ممسوحة [6] .

يحرر المحضر القضائي محضر حجز وجرد في العقار غير المشهر لتعيينه تعيينا دقيقا مع وصفه في حين أن العقار المشهر لا يتم تحرير هذا المحضر باعتبار أن سند الملكية حدد العقار بدقة ويقيد أمر الحجز بالنسبة للعقار غير المشهر في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة في حين يقيد أمر الحجز في العقار المشهر بالمحافظة العقارية وتطبيقا لمبدأ الشهر المسبق (قاعدة الأثر الإضافي للشهر) لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية بما فيها حكم رسو المزاد ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية ، يمكن من خلاله معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية [7] ، وهذا تطبيقا لنص المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لكن كاستثناء عن هذه القاعدة يتم شهر حكم رسو المزاد باعتباره سند ملكية دون وجود للشهر المسبق وهذا الاستثناء بنص القانون .

---

(1) - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 316 .
(2) - تنص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، السابق الذكر على أنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون ، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " وهو نفس المفهوم الذي ذهبت إليه المواد 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
(3) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 265 .
(4) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 329.
(5) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، المرجع السابق ، ص 265 .
(6) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 150 .
(7) - حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 328 - 329 .

ومفاد هذا المبدأ أنه لا يمكن شهر حق ينصب على عقار إلا إذا تم شهر السند السابق للمتصرف فهو إذن شرط قانوني يهدف إلى ضمان استمرار سلسلة انتقال الحقوق العقارية ، ويحمي المتصرف وصاحب الحق الأخير وذلك بانقضاء حق المتصرف السابق على العقار بحيث لا يمكن له أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه مرة أخرى ، وذلك ابتداءا من تاريخ شهر السند غير أن هذا المبدأ العام ليس مطلق إذ يرد عليه استثناء يتعلق خاصة بالعقارات التي لها سندات اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 .

وقد أشارت إلى هذا الاستثناء المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدل بموجب المرسوم 123/93[1] لذلك فمن المنطق أن يأخذ المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية بهذا الاستثناء ما دام أنه سمح بالحجز على العقار غير المشهر ، إذا كان له سند عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01 إذا يستحيل مع هذا النوع الأخير من السندات احترام قاعدة الأثر الإضافي للشهر عن طريق التأكيد على وجوب ذكر بيان أصل الملكية لافتقاد السند العرفي أصلا لهذا البيان [2] ، أما المادة 774 نصت على مايلي " تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية "

والملاحظ من خلال قراءة النصوص المنظمة لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر في المواد 766 و 774 أن المشرع لم يعترف للمقرر الإداري وللسند العرفي الثابت التاريخ كونهما سند ملكية ، إذ أنه أعطى هذه الصفة ومن خلال نصوص أخرى للعقد الرسمي المشهر ، ومادام أن لا حجية للمقرر الإداري وللسند العرفي تجاه الغير ، فإن المشرع وتحسبا لإمكانية بروز المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانونا وضع له وسائل لحماية ملكيته هاته [3].

4 - تنفيذ حكم رسو المزاد بالنسبة للعقار المشهر : باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي فاصل في نزاع ، إنما ينهي إجراءات التنفيـــذ الجبري فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز كما صنفه المشرع ضمن السندات التنفيذية بما تضمنه منطوقه ،بمفهوم المادة 600 من ق إ م و إ وبالتالي يجب إمهاره بالصيغة التنفيذية التي تذيل بها الأحكام القضائية ، وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار وأو الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد[4].

---

(1) - أنظر نص المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 مايو 1993 ، ج ر عدد 34 ، بتاريخ 1993/05/23 .

(2) - لوصيف نجاة ، محاضرات تحت عنوان **الحجز على العقارات غير المشهرة** ، ملقاة بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهرة وغير المشهرة ،جامعة قسنطينة بتاريخ 2010/01/31 ص22.

(3) - بن عبو عفيف ، مرجع سابق ، ص 151 .

(4) - بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، المرجع السابق ، ص 259 .

ثانيا : الآثار القانونية التي يرتبها حكم رسو المزاد

ويترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية تتمثل في :

1 - انتقال الملكية : يعتبر حكم رسو المزاد عبارة عن سند ملكية ، تنتقل ملكية العقار وأو الحق العيني العقاري المباع بالمزاد والارتفاقات العالقة به ، مثل حق المرور إلى الراسي عليه المزاد مباشرة بعد قيد المحضر القضائي هذا الحكم بالمحافظة العقارية ، باعتبار الشهر وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية .

وللمحضر القضائي مهلة شهرين (02) من تاريخ صدور الحكم لقيده ، حسب نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أما المادة 763 من ق إ م و إ ، حددت البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد ، وذلك من أجل توحيد الإجراء لدى القضاة أثناء تحرير الحكم مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد والشهر باعتبار الحكم سندا ناقلا للملكية [1] .

فبقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد ويصبح مشتريا أو مالكا للعقار ، وتنتقل الملكية إلى المشتري في مواجهة الغير أي يحتج بها على الغير لأن القيد يجعل البيع تاما من سائر نواحيه .

2 - تطهير العقار : رغم أن القاعدة العامة هي أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق إلا أن المشرع رأى استثناءات عن هذه القاعدة ، بأن يرتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرا للعقار من كل التأمينات العينية .

وفقا لأحكام المادة 764 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 936 من القانون المدني ، وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون ، لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع ، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع ، وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد .

ويترتب على حكم رسو المزاد انقضاء الحجز وانتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع (الحلول العيني) وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع .

3 - عدم ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني : تنص المادة 385 من القانون المدني على أنه " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"

---

(1) بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، مرجع سابق ، ص 258 .

والمدين المحجوز عليه لا يضمن العيوب الخفية وكذلك الظاهرة للعقار ، باعتبار البيع بالمزاد العلني هو بيع قضائي لا ضمان فيه للعيوب ، والغاية من تقرير هذا المبدأ هو أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري [1] .

ثالثا : الطعن في حكم رسو المزاد (دعوى البطلان)

نصت المادة 765 من ق إ م و إ " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " وبالتالي فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادين (المعارضة والاستئناف) أو طرق الطعن الغير عادية (الطعن بالنقض والتماس إعادة النظر ، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة) ، لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية ، وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع ، يجوز رفع دعوى أصلية ببطلان هذا الحكم وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ يختص قاضي الموضوع بنظرها ، وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات المزايدة أو عيب في شكل الحكم [2] ، وهذا عن طريق (دعوى البطلان الأصلية) قد تمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة [3] .

1 - أثر الحكم بالبطلان : يترتب على الحكم بالبطلان زوال كل أثر ترتب على حكم رسو المزاد من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه إلى وقت انعقاده ، لأنه لا ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسي عليه المزاد لكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات إبتداءا من الإجراء الذي تم صحيحا ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ ، كأن يلحق بالسند التنفيذي ذاته أو يكون بسبب عدو جواز التنفيذ على عقار المنفذ عليه كأن يكون ملكا للدولة [4] .

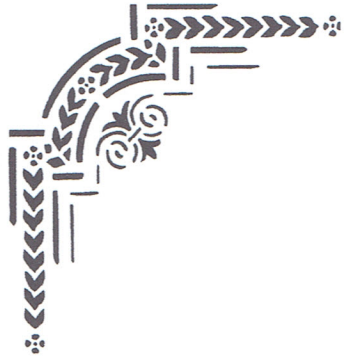
---

(1) - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 316 ، 317..

(2) - أنظر قرار المحكمة العليا ملف رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 ، مجلة قضائية ، عدد 01 ، 2003 ص 206 .

(3) - مليجي أحمد ، التنفيذ (وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض) القسم الثاني ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 ص 922 .

(4) - خلاصي أحمد ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري ، منشورات عشاش ، الجزائر ، 2003 ، ص 437 .



الخاتمة



الـخـاتـــمـــة

من خلال دراستنا لموضوع الحجز التنفيذي على العقارات في القانون الجزائري و لكي يكون صحيحا يجب أن تتوفر جميع شروطه الموضوعية والمتمثلة في ما يشترط توفره في الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه ، وما يجب توفره في العقار محل الحجز أي أن يكون معينا ومقدرا ومحقق الوجود ومما يجوز الحجز عليه ، وتوفر شروطه الشكلية أيضا والمتمثلة في السند التنفيذي أو أي سند ممهور بالصيغة التنفيذية وذلك بنص القانون .

التنفيذ الجبري بالحجز يكون على العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أوعدم كفايتها ، وقد يلجأ إلى التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب التأمين العيني العقاري ، لكن المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحاط العقار والحقوق العينية سواء المشهرة أو غير المشهرة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها بالتدقيق وذلك لسد الثغرات التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى ، إلى غاية بيع العقار وأو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستيفاء المنفذ لدينه.

فالحجز على العقارات وأو الحقوق العينية العقارية لا يشملها كلها ، فيستثنى منها تلك التابعة للملكية الوطنية العامة والخاصة ، ويستثنى كذلك العقار الموقوف وكذلك الملكية العقارية الخاصة المقرونة بالشرط المانع للتصرف.

حيث وفر قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية للدائن وذلك لاستيفاء دينه وذلك باستحداثه مجموعة من النصوص الجديدة وعلى الخصوص قد نص على إمكانية الحجز على الحقوق العينية العقارية إلى جانب الحجز على العقار ، لكن هذه الحقوق العينية العقارية تبقى بعيدة عن الحجز إذا كانت مستقلة عن العقار التابعة له ، لأنه لا يمكن تصور بيعها مستقلة عن العقار التابعة له لأن استقلالها عنه يعدم الفائدة من وجودها باستثناء حق الانتفاع ، أما حق الارتفاق والحقوق العينية العقارية التبعية فما هي إلا أعباء على العقار لا يتصور الحجز عليها .

حيث يمكن للدائن المتحصل على أمر واحد بالحجز على العقارات والحقوق العينية المشهرة من محكمة معينة توقيع حجوز على عقارات مدينه الواقعة في دوائر اختصاص محاكم أخرى.

وكذلك نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية ليس فقط على حجز العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المشهرة وإنما أضاف إمكانية الحجز على العقارات غير المشهرة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ .

أما بالنسبة لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة فهي شبيهة إلى حد بعيد إجراءات الحجز على العقارات المشهرة باستثناء قيد أمر الحجز والوثائق المطلوبة لاستصداره ، كما لا يمكن إهمال الجهد المبذول من طرف المحضر القضائي في هذا النوع من الحجوز ذلك لأنه إذا كان الحجز على العقار المشهر يتطلب الدقة في إتمام الإجراءات فان الحجز على العقار غير المشهر يضيف مسائل أخرى تتعلق على الخصوص في عدم سهولة الحصول على المقرر الإداري والسند العرفي وإن وجد عدم احتواءه على كل البيانات الدقيقة المتعلقة بالعقار بالرغم من أن عملية الحجز تتطلب ذلك مما يصعب مهمة المحضر القضائي في الحصول على بيانات العقار غير المشهر وأن إجراءات الحجز على ذلك النوع من العقارات تبقى مهددة ومعرضة لبطلانها في حالة ظهور المالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية معترف به .

ومن أهم النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا لموضوع الحجز التنفيذي على العقارات:

- أن المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد وسع في مجال التنفيذ وبالخصوص الحجز على العقارات ليشمل حتى بعض الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع مستقلا عن حق الرقبة وذلك من خلال إجراءات أكثر دقة ووضوحا عكس ما كان عليه قانون الإجراءات المدنية القديم ، هذا لما للعقار من أهمية اجتماعية واقتصادية ، وأيضا حماية للحق وتمكين صاحبه من اقتضائه ، ولأصحاب الرهون توقيع الحجز مباشرة على العقارات حتى ولو كانت المنقولات تكفي لسداد الدين المطالب به .

- إن الحجز التنفيذي على العقارات لا يتم إلا بوجود سند تنفيذي يثبت وجود الدين ، وأنه لا يوقع إلا بأمر قضائي (أمر عى عريضة صادر عن رئيس المحكمة الواقع في دائر اختصاصها موقع العقار محل الحجز التنفيذي) ، ولا يرفع أيضا إلا بأمر قضائي حيث لا يمكن للمحضر القضائي رفع الحجز عن العقار إلا بموجب أمر قضائي وإلا وقع تحت طائلة المسؤولية .

- فالمحضر القضائي هو القائم بعملية التنفيذ بموجب القانون وأي خطأ من طرفه يوقعه تحت طائلة المسؤولية مثلا فيما يخص إعداد قائمة شروط البيع ونشرها وتبليغها فأي خطأ في تلك الإجراءات ينجر عنه إعادة تلك الإجراءات تحت نفقتة الخاصة ، و الحجز التنفيذي على العقارات هو الوسيلة القانونية والإجرائية لاستيفاء الديون وضمان الحقوق في حالة عدم كفاية المنقولات ، وأنه جاء لسد جميع الثغرات التي تجعل المدين المحجوز عليه يتماطل في سداد الدين .

وعليه فالهدف من توقيع الحجز التنفيذي على العقارات هو توسيع دائرة الضمان وذلك لحماية حق الدائن من تعسف المدين .

الملاحق

الملاحق

- الملحق رقم 01 : الصيغة التنفيذية .
- الملحق رقم 02 : محضر تبليغ أمر حجز عقاري .
- الملحق رقم 03 : محضر تبليغ أمر بتعيين خبير عقاري .
- الملحق رقم 04 : قائمة شروط البيع .
- الملحق رقم 05 : محضر إيداع قائمة شروط البيع .
- الملحق رقم 06 : محضر تبليغ قائمة شروط البيع .
- الملحق رقم 07 : نشر مستخرج قائمة شروط البيع .
- الملحق رقم 08 : محضر تبليغ لجلسة اعتراضات على قائمة شروط البيع .
- الملحق رقم 09 : محضر تبليغ بجلسة البيع بالمزاد العلني.
- الملحق رقم 10 : حكم رسو المزاد .
- الملحق رقم 11 : حكم رسو المزاد مشهر بالمحافظة العقارية .

- الملحق رقم 01 : الـــصيـــغـــة الـــتـــنـــفـــيـــذيـــة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء :المدية **باسم الشعب الجزائري**

محكمة : قصر البخاري **صيغة تنفيذية**

رقم الفهرس: 18/00001 المادة 601 من ق إ م إ

تاريخ (الحكم ، الأمر) :2018/01/22

سلمت للأ

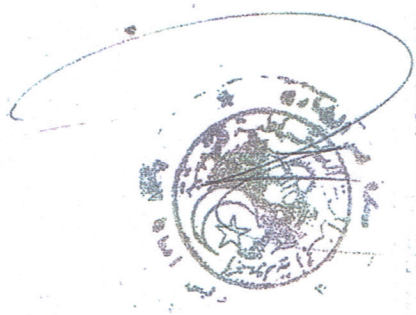
تحت رقم : 2018/128

وبناء على ما تقدم ، فـــــإن الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــــــــة تدعو و تأمر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك ، تنفيذ هذا الحكم و على النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه ، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه عند الاقتضاء ، إذا طلـــب إليهـــم ذلك بصفـــة قـــــانونية .

وبناء عليه وقع هذا الحكم

الخـتـــم **رئيس أمانة الضبط**

18 فيفري 2018



ـ الملحق رقم 02 : محضـــر تبليـــغ أمـــر حجز عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستـاذة :.....
التجزئة الترقويـة (سوق الفلاح)
قصـر البـخاري ـ المديـــــــة ـ
رقـم الهـاتـف :.....

محضر تبليـــغ أمر على عريضة
المواد 725 و 406 إلى 416 من ق.إ.م.إ

التاريخ: / /2019
على الساعة:.....:.....سا

بتـاريخ ..... من شهـــر ..... لسنـة ألفين وتسعة عشـــر.
بناءا على المادتين 02 و 12 من القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيـم مهنـة المحضـر القضـائي.
بناءا على المـــواد:406، 407، 416 ،725،726من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
لفائدة السيد(ة) : .....
الكائن مقرها (ه): .....
نحن الأستاذة : ..... محضـــرة قضـائيـة محلفـة و معتمدة لـدى محكمة قصر البخـاري التـابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المـــدية الموقعة أدنـــاه .
بلغنا وسلمنا السيد(ة) : ..... .
الساكـــن (ة):..... قصر البخاري .
لقد خاطبنا السيد(ة):.....
المولود(ة).....الحامل(ة) لـ.....
رقم.....الصادرة عن دائرة.....في.....
بنسخة من أمر على ذيل عريضة الصادر عن السيد رئيس محكمة قصر البخاري بتاريخ 2019/04/14 تحت رقم ..../19 المتضمن أمر المحضر القضائي المختص إقليميا لإجراء حجز تنفيذي على عقار المدين ..... المتمثل في حصة من قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية قصر البخاري .....
(246 حصة) مساحتها ستمائة و خمسة و ستون متر مربع (665 م^2) مفصولة من قطعة أرض أوسع مساحتها عشر هكتار و اثنان و ثمانون أر (10 هكتار 82 أر) الحصة محل البيع في هذا العقد عبارة عن تجهيز (حمام للإستغلال) مشيد عليها بالطابق الأرضي حمام للإستغلال ، قاعة حلاقة ، محل مواد التجميل و مستودع ، و بالطابق العلوي سكن عبارة عن قاعة الجلوس ، أربعة غرف ، مطبخ ، حمام و مرحاض و كلهم كاملي الإنجاز نهائيا و هي محدودة كالتالي : من الشمال طريق ، من الجنوب طريق ، من الشرق ملكيتي السيدين .....
..... و من الغرب طريق و بيعها بالمزاد العلني لاستيفاء مبلغ الدين المقدر بثمانية عشر مليون و ستون ألف دينار جزائري (18.060.000.00 دج) كمبلغ القرض و مبلغ ثلاثة ملايين و أربعمائة و أربعة و ثمانون ألف و خمسمائة و خمسة دينار جزائري و واحد و ستون سنتيم (3.484.505.61 دج) كفوائد التاخيرية و الرسوم إلى غاية 2017/06/08 لفائدة الدائن .....ممثلة من طرف مديرها الكائن مقرها الإجتماعي بالجزائر العاصمة ..... و كذا المصاريف القضائية .

حتـــى لا يجهـــل

و نبهناه: بأن له مهلة شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للوفاء تسري من تبليغه هذا المحضر و إلا يباع العقار جبرا عليه .

و تركنا له (لهم) نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر .
و إثباتا لذلك بلغنا و تكلمنا كما ذكر أعلاه و سلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون.

المبلـغ لـه

المحضـــرة قضـائيـة

- الملحق رقم 03 : محضر تبليغ أمر بتعيين خبير عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستـاذة : .....
التجـزئة الترقويـة (سوق الفلاح)
قصـر البـخاري - المديـــــــة -
رقـم الهـاتـف :.....

محضر تبليـــغ أمر على عريضة
المواد 406 إلى 416 من ق.إ.م.إ

التاريخ: / /2019
على الساعة:.....:.....سا

بتـاريخ ..... من شهـــر ..... لسنـة ألفين و تسعة عشر.
بناءا على المادتين 02 و 12 من القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيـم مهنـة المحضـر القضـائي.
بناءا على المـواد : 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
لفائدة السيد(ة) : ..... .
الساكـنين: بقصر البخاري .
نحن الأستاذة : ..... **محضـرة قضـائيـة محلفـة و معتمـدة لـدى محكمة قصر البخـاري التـابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المـدية الموقعة أدنـاه .**
بلغنا وسلمنا السيد(ة) : **الخبير العقاري الأستاذ** ..... .
الساكـــن(ة) : ..... قصر البخاري .
لقد خاطبنا السيد(ة):.....
بنسخة من أمر بتعيين خبير لتحديد ثمن بداية بيع عقار بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة قصر البخاري بتاريـخ ../../2019 تحت رقـــم ...19/ المتضمن الأمر بتعيين الأستاذ ..... الواقع مكتبه .....قصر البخاري من أجل تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به بيع العقار بالمزاد العلني و القيمة التقريبية له في السوق .
يتعين على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال أجل لا يتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه .

حتـــى لا يجهـــل

و إثباتا لذلك بلغنا و تكلمنا كما ذكر أعلاه و سلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون.

المبلـغ لـه **المحضرة القضائيـة**

ـ الملحق رقم 04 : قـــائـــمـــة شـــــــروط البيـــــع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذة : .....
التجزئـة الترقوية (سوق الفلاح)
قصـر البـخاري المديـــــــة
الهـاتـــف: .....

قائـمـة شـــــروط البيـــع

المادة 783، 784،737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريـــخ ..... من شهـــــر ..... لسنـــة ألفيـــن وثـلاثـة عشـــر.
لفائدة السيد(ة): ..... الساكـنون:.....
نحن الموقعة أسفله الأستاذة: ..... **محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المدية .**

بناءا على الأمر الصادر عن قاضي شؤون الأسرة لمحكمة قصر البخاري بتاريخ 2013/09/09 تحت رقم ..../13 و المتضمن ما يلي
ترخص للسيدة ..... المولودة في ../../.... ..... ابنة ....بأن يتصرف بـ : ببيع مناب القاصر .....
.....المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء..... بلدية ..... مساحتها 117 م^2 متر مربع تحمل رقم 58 من مخطط التجزئة محددة من الشمال بالحصص رقم 56 - 55 و 57 من الجنوب الحصة رقم 60 و طريق و من الشرق الحصة رقم 56 من الغرب الحصص رقم 57 و 59 و 60 حسب شهادة نقل الملكية المحررة من طرف الأستاذة.....موثقة بتاريخ ..../../.. المشهرة بالمحافظة العقارية بقصر البخاري

قائمة شروط البيع :
الشروط و الظروف التي بموجبها سوف تباع بجلسة المزاد العلني المنعقدة بمقر محكمة قصر البخاري حول البيع بالمزاد العلني.

تعيين العقار موضوع البيع :
ـ حقوق عقارية نصيب القصر..... و..... أبناء ..... من العقار المتمثل في 9,20 م^2 نصيب..... و18,41 م^2 نصيب ..... مملوكة على الشيوع لورثة ..... و هم : زوجته ..... و أبناءه ..... ، ..... ، ..... و ورثة والدته ..... و هم..... و ..... من قطعة أرض صالحة للبناء بالتجزئة الاجتماعية رقم 02 - 194 حصة بلدية ..... ولايـة المديـة مسـاحتـها 117 م^2 تحمل رقم 58 من مخطط التجزئة محددة كما يلي : من الشمال بالحصص رقم 56 - 55 و 57 من الجنوب الحصة رقم 60 و طريق و من الشرق الحصة رقم 56 من الغرب الحصص رقم 57 و 59 و 60. .....

أصل الملكية : ألت الحقوق العقارية المذكورة سالفا إلى القصر.....أبناء ..... بصفتهما ورثة من والدهما السيد ..... بناءا على الفريضة المؤرخة في ../../.... تحت رقم ../.... و المحررة من طرف الموثقة الأستاذة ..... بقصر الشلالة ولاية تيارت حيث ألت إلى هذا الأخير بموجب عقد بيع لفائدة ورثة ..... ابن .....محرر بتاريخ ../../.... و ../../.... لدى الموثقة الأستاذة..... ببوفاريك ولاية البليدة مشهر لدى المحافظة العارية بقصر البخاري بتاريخ ../../2013 حجم 09 و ألت إلى البائع و هي الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين لولاية المدية بموجب عقد إداري يحمل رقم ... في ../../.... المسجل بالمدية بتاريخ ../../.... و المشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري في ../../.... حجم .. رقم .. .

المادة الأولى: يأخذ المستفيد من المزايدة الأملاك على الحالة التي تكون عليها في يوم الاستفادة من المزايدة دون أن يكون فيه ضمان أو تعويض ضد الأطراف و لا في أي تخفيض في ثمن المزايدة تصليحات أخطاء في التعيين أو في المضمون أو المساحة .

المادة الثانية : ينتفع المستفيد من حقوق الارتفاق الثابتة و المتواصلة و الباطنية و الظاهرة المصرح بها و غيرها إذا أقدمت إحداها و الدفاع ضد أخرى على حساب و خسارته و دون أن يمنع هذا الشرط سواء المستفيدين من المزايدة أو الآخرين حقوق أكثر و حقوق أخرى عدا تلك الناتجة عن السندات .

المادة الثالثة : يتحمل المستفيد من المزايدة المساهمات و الشروط التي هي أو ستكون مثقلة بهذه الأملاك ابتداء من اليوم المحدد للدخول حيز الانتفاع بالمداخيل .

المادة الرابعة :حقوق التسجيل و غير ذلك: يلتزم المستفيد من المزايدة إضافة إلى سعره بدفع جميع حقوق التسجيل و الحقوق النسبية إليها مصاريف التنفيذ و كل الحقوق التسجيل و الحق التناسبي الممنوح للمحضر القضائي المحدد قانونا و حقوق أخرى تحدثها الاستفادة من المزايدة .

المادة الخامسة : يلتزم الراسي عليه المزاد العلني أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة و إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يعاد البيع في ذمته .

المادة السادسة : دفع الثمن : الآجال المذكور أعلاه سواء قام المستفيد من المزايدة بجميع الإجراءات أم لا فإنه يلزم بدفع الثمن الشراء نقدا يدفع هذا الثمن بموجب صك مصادق عليه من قبل البنك بكتابة ضبط المحكمة .

المادة السابعة : السعر الافتتاحي و الأساسي في السوق :
ـ حدد السعر الافتتاحي للمزاد العلني لنصيب القصر من القطعة الأرضية بمبلغ 35.913.00 دج .

المادة الثامنة : يجرى البيع بمقر محكمة تواجد العقار أي بمقر محكمة قصر البخاري .

تم و حرر من طرف الأستاذة..... **محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المدية .**

المحضـــــرة القضائيـــة

- الملحق رقم 05 : محضـــر إيـداع قائمـــة شروط البيـع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستـــــاذة:.....
التجزئـــة الترقويـــة (سوق الفلاح)
قصـــر البـخاري المديـــــــــــة
الهـــاتـــف:.....

محضـــر إيـداع قائـمة شـــروط البيـــع
المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريـــخ ..... من شهـــــر .....لسنـــــة ألفيـــن و ثـلاثـــة عشـــر .
على الساعة .....
لفائدة السيد(ة) : ..... **في حق ولديها القاصرين** ..... .
الساكـنون: بلدية ..... .

نحن الموقعة أسفله الأستاذة: ..... **محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة إختصاص مجلس قضاء المدية .**

بناءا على الأمر الصادر عن قاضي شؤون الأسرة لمحكمة قصر البخاري بتاريخ ../../2013 تحت رقم ... /13 و المتضمن ما يلي: ترخص للسيدة ..... المولودة في ../../.... بـ ..... ابنة ..... و ..... بأن يتصرف بـ : ببيع مناب القاصر ..... و ..... المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء بالتجزئة الإجتماعية رقم 02 - 194 حصة بلدية ..... مساحتها 117 م^2 متر مربع تحمل رقم 58 من مخطط التجزئة محددة من الشمال بالحصص رقم 56 - 55 و 57 من الجنوب الحصة رقم 60 و طريق و من الشرق الحصة رقم 56 من الغرب الحصص رقم 57 و 59 و 60 حسب شهادة نقل الملكية المحررة من طرف الأستاذة ....موثقة بتاريخ 2013/../.. المشهرة بالمحافظة العقارية بقصر البخاري

- بناءا على دفتر الشروط المحرر بمكتبنا فيما يخص بيع العقار بالمزاد و تعيين العقار موضوع البيع كالأتي: حقوق عقارية نصيب القصر..... و ..... أبناء ..... من العقار المتمثل في 9,20 م^2 نصيب ..... و18,41 م^2 نصيب ..... مملوكة على الشيوع لورثة ..... و هم : زوجته .....و أبناءه..... ..... ، ..... ،.....و ورثة والدته ..... و هم ..... و.....من قطعة أرض صالحة للبناء بالتجزئة الاجتماعية رقم 02 - 194 حصة بلدية ..... ولايـة المديـة مسـاحتها 117 م^2 تحمل رقم 58 من مخطط التجزئة محددة كما يلي : من الشمال بالحصص رقم 56 - 55 و 57 من الجنوب الحصة رقم 60 و طريق و من الشرق الحصة رقم 56 من الغرب الحصص رقم 57 و 59 و 60.

مع جميـع التحفظات

لكي لا يجهـــل ما تقـدم

- بالتاريخ المذكور أعلاه أودعنا دفتر الشروط لبيع العقار بالمزاد العلني برئاسة محكمة قصر البخاري طبقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

تأشيرة رئيس المحكمة على **المحضـــــرة القضائيـــة**
محضر إيداع قائمة شروط البيع :

- الملحق رقم 06 : محضـر تبليـغ قـائمـة شروط البيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذة : .....
التجزئـة التـرقويـة (سوق الفلاح)
قصـر البـخاري المديـــــة
الهـــاتـــف:.....

محضـر تبليغ قائـمة شـروط البيـع

المادة 740 ، 741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريـخ ..... من شهـــر .....لسنـــة ألفيـن و ثـلاثـة عشـر .
على الساعة .....

نحن الموقعة أسفله الأستاذة: ..... محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المدية .

بناءا على الأمر الصادر عن قاضي شؤون الأسرة لمحكمة قصر البخاري بتاريخ ../../2013 تحت رقم .../13 و المتضمن ما يلي: ترخص للسيدة .....المولودة في ../../.... ..... ابنة.....و ولد ..... عربية بأن يتصرف بـ : ببيع مناب القاصر ..... و ..... المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء بالتجزئة الإجتماعية رقم 02 - 194 حصة بلدية ..... مساحتها 117 م^2 متر مربع تحمل رقم 58 من مخطط التجزئة محددة من الشمال بالحصص رقم 56 - 55 و 57 من الجنوب الحصة رقم 60 و طريق و من الشرق الحصة رقم 56 من الغرب الحصص رقم 57 و 59 و 60 حسب شهادة نقل الملكية المحررة من طرف الأستاذة ..... موثقة بتاريخ ..../../.. المشهرة بالمحافظة العقارية بقصر البخاري .

قمنا و بلغنا السيد (ة) : ..... **ابنة** ..... **في حق ولديها القاصرين** ..... و ..... .
الساكـنون: بلدية البواعيش .

بقائمة شروط البيع المحررة بمكتبنا فيما يخص بيع العقار بالمزاد العلني المؤشر عليه من طرف رئيس محكمة قصر البخاري بتاريخ السـادس من شهر نوفمبر لسنة ألفين و ثـلاثـة عشر (2013/11/06) و تعيين العقار موضوع البيع كالأتي: حقوق عقارية نصيب القصر ..... و ..... أبناء ..... من العقار المتمثل في 9,20 م^2 نصيب ..... و18,41 م^2 نصيب ..... مملوكة على الشيوع لورثة ..... و هم : زوجته ..... و أبناءه .....، ..... ، ..... ، ..... و ورثة والدته..... بنت ..... و هم ..... و.....من قطعة أرض صالحة للبناء بالتجزئة الإجتماعية رقم 02 - 194 حصة بلدية ..... ولاية المدية مساحتها 117 م^2 متر مربع تحمل رقم 58 من مخطط التجزئة محددة كما يلي : من الشمال بالحصص رقم 56 - 55 و 57 من الجنوب الحصة رقم 60 و طريق و من الشرق الحصة رقم 56 من الغرب الحصص رقم 57 و 59 و 60.

- حدد السعر الافتتاحي للمزاد العلني لنصيب القصر من القطعة الأرضية بمبلغ 35.913.00 دج .
- تم تحديد جلسة البيع بتاريخ: 2011/12/23 على الساعة الثانية مساءا بمقر محكمة قصر البخاري.
- و أخطرنـاه (ها) بأن يطلع على قائمة دفتر الشروط لإبداء رأيه (ها) في جلسـة الإعترضات طبقا للمـادة 741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

حتى لا يجهل

مع جميع التحفظات

بصمة و توقيع المستلم

المحضـــرة القضائيـــة

ـ الملحق رقم 07 : نشـر مستخـرج قائمـة شروط البيع

صفحة 1 / 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذة :.....

التجزئـة الترقوية (سوق الفلاح)

قصـر البـخاري المديـــــــة **نشر مستخرج قائـمة شـــروط البيـع**

الهـــاتـــف:..... المادة 783، 737،784 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريـخ الثـالث و العشرون من شهـــر جانفي لسنـــة ألفيـن وتسعة عشـر على الساعة التاسعة صباحا

لفائـــدة : ..... **في حق القاصر :** ..... .

الساكـنين : ..... قصر البخاري .

نحن الموقعة أسفله الأستاذة: ..... **محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المدية .**

بناءا على الأمر الصادر عن السيد رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة قصر البخاري بتاريخ ../../2018 تحت رقم ...18/ و المتضمن ما يلي " نرخص للسيدة ..... المولودة ../../.... بقصر البخاري ابنة ..... و ..... بأن تتصرف بـ : بيع مناب قاصر المقدرة بـ 8064/64 على الشياع في قطعة أرض مساحتها 466 م^2 كما تحمل مجموعة الملكية رقم 40 قسم 104 حسب مسح الأراضي العام الحضري لبلدية قصر البخاري الكائنة بحي التجزئة (200 أ) بقصر البخاري ملك لـ :.....المولود في ../../.... ب:..... ابن ..... . و ذلك بسبب أن الطالبة هي مقدم على أخيها القاصر بعد وفاة والديهما..... بتاريخ 2003/10/24 و..... بتاريخ 2002/08/20 طبقا للمواد 87 من قانون الأسرة و أن هذا التصرف ليس فيه ضرر بمصلحتهم لأن الغرض منه الخروج من حالة الشيوع على أن تتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني . مع القول بالرجوع إلينا في حالة وجود إشكال في تنفيذ هذا الأمر .

قائمة شروط البيع :

الشروط و الظروف التي بموجبها سوف تباع بجلسة المزاد العلني المنعقدة بمقر محكمة قصر البخاري حول البيع بالمزاد العلني.

تعيين العقار موضوع البيع :

ـ نسبة 8064/64 أي من قطعة أرض مساحتها 466 م^2 الحاملة مجموعة الملكية رقم 40 قسم 104 حسب مسح الأراضي العام الحضري لبلدية قصر البخاري الكائنة بحي التجزئة (200 أ) و هي مفصولة من قطعة أرض أوسع مساحتها 08 هـ 52 آر 10 سآر تحمل رقم 78 من المخطط الخاص بالتخصيص و ذلك بمساحة 3.69 م^2 و حسب الخبرة المجزة من طرف الخبيرة العقارية ..... عبارة عن قطعة أرض فارغة ذات شكل هندسي و هي محدودة كالتالي : شمالا : جزء من الحصتين 70+71 .شرقا : جزء من الحصص 71+72+79 ، جنوبا : جزء من الحصة رقم 79 + طريق . غربا : طريق

أصل الملكية : آلت الحقوق العقارية المذكورة سـالفا إلى القاصر السيد :..... إرثا من عمه المرحوم ..... و ذلك بناءا على شهادة نقل الملكية المحررة من طرف الأستاذة ..... موثقة بقصر البخاري المؤرخة في ../../2014 تحت رقم ../.... مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ ../../2015 حجم 255 رقم 44 و التي ألت الى عمه عن طريق الشراء من بلدية قصر البخاري بموجب عقد بيع إداري رقم 96 مؤرخ في 2009/12/13 و المملوكة على الشيوع مع السيد ..... بن بوعلام بموجب إيداع عقد بيع عقار مؤرخ في 07 و 2018/03/13 تحت رقم 2018/11 محرر من طرف نفس الموثقة مشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ ../../2018 مجلد ... رقم 48 .

المادة الأولى: يأخذ المستفيد من المزايدة الأملاك على الحالة التي تكون عليها في يوم الاستفادة من المزايدة دون أن يكون فيه ضمان أو تعويض ضد الأطراف و لا في أي تخفيض في ثمن المزايدة تصليحات أخطاء في التعيين أو في المضمون أو المساحة .

المادة الثانية : ينتفع المستفيد من حقوق الارتفاق الثابتة و المتواصلة و الباطنية و الظاهرة المصرح بها و غيرها إذا أقدمت إحداها و الدفاع ضد أخرى على حساب و خسارته و دون أن يمنع هذا الشرط سواء المستفيدين من المزايدة أو الآخرين حقوق أكثر و حقوق أخرى عدا تلك الناتجة عن السندات .

المادة الثالثة : يتحمل المستفيد من المزايدة المساهمات و الشروط التي هي أو ستكون مثقلة بهذه الأملاك ابتداء من اليوم المحدد للدخول حيز الانتفاع بالمداخيل .

تابع للملحق رقم 07 : نشـــر مستخـرج قائمـــة شروط البيع

صفحة 2 / 2

المادة الرابعة :حقوق التسجيل و غير ذلك: يلتزم المستفيد من المزايدة إضافة إلى سعره بدفع جميع حقوق التسجيل و الحقوق النسبية إليها مصاريف التنفيذ و كل الحقوق التسجيل و الحق التناسبي الممنوح للمحضر القضائي المحدد قانونا و حقوق أخرى تحدثها الاستفادة من المزايدة .

المادة الخامسة : يلتزم الراسي عليه المزاد العلني أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة و إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يعاد البيع في ذمته .

المادة السادسة : دفع الثمن : الآجال المذكور أعلاه سواء قام المستفيد من المزايدة بجميع الإجراءات أم لا فإنه يلزم بدفع ثمن الشراء نقدا يدفع هذا الثمن بموجب صك مصادق عليه من قبل البنك بكتابة ضبط المحكمة .

المادة السابعة : السعر الافتتاحي و الأساسي في السوق :

- حدد السعر الافتتاحي للمزاد العلني لنصيب ..... من القطعة الأرضية بمبلغ 40.682.54 دج (أربعون ألف و ستمائة و اثنان و ثمانون دينار جزائري و أربعة و خمسون سنتيم) .

المادة الثامنة : يجرى البيع بمقر محكمة تواجد العقار أي بمقر محكمة قصر البخاري .

- تم تحديد جلسة الإعتراضات بتاريخ: 2019/02/14 على الساعة العاشرة صباحا بمقر محكمة قصر البخاري .

تم و حرر من طرف الأستاذة ..... محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة اختصاص مجلس قضاء المدية .

المحضـــــرة القضائيـــة

الملحق رقم 08 : محضر تبليغ لجلسة اعتراضات على قـائمة شروط البـيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب المحضـــرة القضائيـــــة
الأستاذة: .....
التجزئة الترقوية (سوق الفلاح)
قصر البخاري المديـــــــــــة
الهـاتـــف:.....

محضر تكليف بالحضور مع التسليم لجلسة اعتراضات
المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريـــخ ..... من شهـــر ..... لسنـــة ألفيـن و تسعة عشـر.
على الساعة .....
نحن الموقعة أسفله الأستاذة: ..... **محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة إختصاص مجلس قضاء المدية .**

بلغنا و سلمنا للسيد (ة) : ..... .

الساكـنين : ..... قصر البخاري .

و لقد خاطبنا السيد(ة) : .....

المولـود(ة) فـي: .....الحامل(ة) لـ.....

رقـم:.....الصادرة عن .....في:.....

أخطرنا و بلغنا لها بجلسة الاعتراضات أمام رئيس محكمة قصر البخاري .

لجلسة : 2019/02/14 على الساعة: 10:00

و ذالك ليكون على علم به

كما ذكرناه (ها) بأن هذا الإخبار قد بلغ له (ها) كما يجب قانونا.

ونبهناه و أنذرناه بالإطلاع على قائمة الشروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات في أجل ثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقهم في التمسك بها طبقا لنص لمادة 742 من قانون الإجراءات المدنيـة و الإدارية .

حتـى لا يـــجهل

و إثباتا لكل ذلك بلغنا و تكلمنا كما ذكر أعلاه و سلمنـــا نسخـة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون.

بصمة و توقيع المبلغ له **المحضـــــرة القضائيـــة**

ـ الملحق رقم 09 : محضر تبليغ بجلسة البيع بالمزاد العلني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب المحضـــرة القضائيـــــة
الأستاذة: .....
التجزئة الترقوية (سوق الفلاح)
قصر البخاري المديـــــــــــة
الهـاتـــف:.....

محضـــر تكليـف بالحضـور مع تسليم
لجلسة بيع بالمزاد العلني

بتاريـــخ ..... من شهـــــر ..... لسنـــــة ألفيـــن و تسعة عشـــر.

على الساعة .....

نحن الموقعة أسفله الأستاذة: ..... **محضرة قضائية محلفة و معتمدة لدى محكمة قصر البخاري التابعة لدائرة إختصاص مجلس قضاء المدية .**

ـ بناءا على المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ـ بناءا على المادة : 12 الفقرة 04 من قانون رقم 06 ـ 03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

بلغنا و سلمنا للسيد (ة) :..... .

الساكـن(ة) :..... قصر البخاري .

ولقد خاطبنا السيد(ة) : .....

المولـود(ة) فـي: ..... الحامل(ة) لـ .....

رقـــم: ..... الصادرة عن دائرة ..... في:.....

أخطرنا و بلغنا له بجلسة البيع بالمزاد العلني :

أمام محكمة قصر البخاري قسـم : البيوع العقارية

بتاريخ: 2019/02/24 على الساعة:13.30 مساءا بقاعة الجلسات

و ذلك ليكون على علم به كما ذكرناه (ها) بأن هذا الإخبار قد بلغ له (ها) كما يجب قانونا.

حتـــى لا يجهـــل

و إثباتا لكل ذلك بلغنا و تكلمنا كما ذكر أعلاه و سلمنـــا نسخـة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون.

بصمة أو توقيع المبلغ له **المحضـــــرة القضائيـــة**

الملحق رقم 10 : حـــكـــم رســـو الـــمـــــــزاد

صفحة 1 / 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيـــة

مجلس قضاء : المدية

محكمـــــة : قصر البخاري

القســـــم: البيوع العقارية

رقم : 181

باسم الشعب الجزائري

حكم برسو المزاد

رقم الجدول : 18/00001

رقم الفهرس : 18/00001

تاريخ الحكم : 18/01/22

مبلغ الرسم/ 1500دج

بالجلســـــة العلنيـــة المنعقـــــدة بمقـــــر محكمـــة قصر البخاري

بتاريخ : الثاني والعشرون من شهر جانفي سنة ألفين و ثمانية عشر

برئـــاسة السيد (ة) : قـــاضـــي

و بمساعدة السيد(ة): أمـــين ضبّـــط

صـــــدر الحكـــــم الآتـــــي بيـــــانـــــه

بيـــن/

ورثة وهم:

بين السيـــد(ة) /

1) : ورثة — طالب البيع — حاضر

وبيـــن/

ورثة أبناؤه:

العنـــوان : ولاية المدية

ضـــــد/

1): ورثة أبناؤه: — المطلوب ضده — حاضر

العنـــوان: ولاية المدية

بحضـــور/

2):الأستـاذة — المحضرة القضائية — المكلفة بإجراءات البيع

**الإجراءات التي تمت قبل جلسة المزايدة **

حيث أنه بتاريخ 2017/04/16أصدر قاضي القسم العقاري بمحكمة قصر البخاري حكما تحت رقم الفهرس 17/ الممهور بالصيغة التنفيذية رقم 2017/551 المؤرخة في 2017/07/13 بين أطراف الدعوى المرجعين ورثة وهم

وبين المرجع ضدهم باقي الورثة وهم: ،القاضي بمنطوقه بإفراغ الحكم الصادر بتاريخ 2016/06/26 فهرس رقم 16/ وإعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة العقارية المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/12/19 تحت رقم 16/ وبالنتيجة التصريح ببيع العقار الكائن ببلدية ولاية المدية المقدرة مساحته 409,31م2 المحدود من الشمال شارع، من الجنوب ملكية ، من الشرق مزرعة(مستثمرة فلاحية) ومن الغرب

تابع للملحق رقم 10 : حـــكـــم رســـو الـــمـــــــــزاد

صفحة 2 / 4

شارع، المملوك لهم بموجب عقد نقل الملكية المحرر بتاريخ 2007/10/15 تحت رقم /07 لدى الموثق المسجل بمفتشية الضرائب لقصر البخاري بتاريخ 2007/10/30،المشهر بالمحافظة العقارية لقصر البخاري بتاريخ 2007/12/11 حجم 138 رقم 50، وذلك بالمزاد العلني بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتحميل أطراف الدعوى المصاريف القضائية.

حيث أن المحضرة القضائية الأستاذة باشرت إجراءات البيع بالمزاد العلني بناءا على طلب ورثة وهم ( ) وقدمت طلب بتعيين خبير من أجل تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني وعليه أصدر رئيس المحكمة أمرا مؤرخ في 2017/11/05 رقم /17 بتعيين الخبيرة العقارية للقيام بتحديد الثمن الذي به البيع بالمزاد والقيمة التقريبية له في السوق.

حيث أن الخبيرة العقارية أعدت تقرير خبرة أودعته لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2017/11/16 رقم الإيداع /17 المتضمن تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني للعقار والقيمة التقريبية له في السوق وحددته بمبلغ ثلاثة ملايين وسبعة مائة وواحد وثمانون ألف وثمانية مائة وخمسة وسبعون دينار جزائري (3.781.875,00دج).

حيث أنه بتاريخ 2017/11/29 حررت المحضرة القضائية قائمة شروط البيع وأودعتها بأمانة ضبط المحكمة بناءا على طلب ورثة وهم ( ) وفقا للمواد784، 786، 787من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أنه بتاريخ 2017/11/29 وبعد الإطلاع على محضر إيداع قائمة شروط البيع وكذا قائمة شروط البيع حدد رئيس المحكمة عقد جلسة بتاريخ 2017/12/21على الساعة العاشرة صباحا (10:00) للنظر في الاعتراضات على بيع العقار بالمزاد العلني.

حيث أن المحضرة القضائية قامت بتبليغ جميع المالكين على الشيوع وهم ورثة بقائمة شروط البيع وكذا بجلسة الإعتراضات حسب محاضر التبليغ المرفقة بالملف.

حيث أنه وبعد إنقضاء الآجال لم يقدم أي اعتراض على البيع طبقا للمادة 742 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أنه بتاريخ 2017/12/24 أصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة 2018/01/22 على الساعة الثانية مساءا(14:00) للبيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة طبقا للمادة 747 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث شرعت المحضرة القضائية في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني طبقا للمادتين 742 فقرة 4 و750 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أنه بتاريخ 2017/12/30 علقت المحضرة الإعلان عن بيع العقار بالمزاد بلوحة إعلانات المحكمة وبلدية قصر البخاري ومديرية الضرائب بقصر البخاري وبتاريخ2018/01/02 نشرته في جريدة اللقاء وبتاريخ 2018/01/03 نشرت الإعلان بجريدة الشروق وفقا للمواد 748- 749 - 750من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبتاريخ 2018/01/03 قامت بتبليغ الأطراف المعنية وهم الملاك على الشيوع بجلسة البيع المنعقدة بتاريخ 2018/01/22 بمقر المحكمة .حيث أنه بتاريخ 2018/01/14 صدر أمر تحت رقم 18/46عن رئيس المحكمة بتقدير أتعاب المحضرة القضائية ومصاريف إجراءات التنفيذ.

بناءا على طلب المحضرة القضائية الأستاذة طبقا للمادة 752 قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتم تحديدها بمبلغ إجمالي قدره مائة واحدى عشر ألف وخمسمائة وثمانية وأربعون دينار جزائري (111.548دج).

**الإجراءات التي تمت خلال جلسة المزايدة **

حيث أنه بتاريخ 2018/01/22 على الساعة الثانية مساءا افتتحت الجلسة العلنية بحضور المحضرة القضائية وأمينة الضبط، وبعض الملاك على الشيوع وهم ( ) وتخلف عن الحضور باقي الملاك رغم صحة تبليغهم طبقا للمادة 753 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

حيث و بعد افتتاح الجلسة و التأكد من حضور الأطراف وتفحص الإجراءات المتبعة والتي كانت صحيحة وبعد التأكد من وجود المزايدين حسب النصاب المحدد قانونا (ثلاث مزايدين) تم تدوين هويتهم بسجل الجلسة أمرت المحكمة بإفتتاح المزاد العلني.

حيث نبهت المحكمة المزايدين إذا كانواعاينوا العقارموضوع البيع فردوا بالإيجاب وتم التذكير بشروط البيع وتعيين العقار محل البيع المتمثل في سكن كائنة ببلدية ولاية المدية البالغ مساحته وكذا مجموع الأرض المشيد عليها بأربعمائة وتسعة متر مربع و وواحد وثلاثون ديسمتر مربع (409,31م2)، حدوده شمالا شارع، جنوبا ملكية ، شرقا مزرغة (مستثمرة فلاحية) وغربا شارع

حيث أبلغت المحكمة المزايدين بالثمن الأساسي الذي يبدأ به بيع العقار وهوثلاثة ملايين وسبعة مائة وواحد وثمانون ألف وثمانية مائة وخمسة وسبعون دينار جزائري (3.781.875,00دج) وأن نسبة التدرج تكون بمبلغ لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري(10.000,00 دج) في كل عرض بالإضافة إلى المصاريف والرسوم طبقا للمادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث تقدم المزايدون بعدة عروض كان آخرها العرض المقدم من طرف المزايد " " و كان أخر المزايدين، وبعد المناداة على العرض ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة وفقا للمادة 757من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إعتمدت المحكمة هذا العرض وأعلنت أن البيع رسا على آخر المزايدين صاحب أعلى عرض و هو بمبلغ ثلاثة ملايين وثمانمائة وواحد ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون دينارجزائري (3.801.875,00دج).

حيث أن المحكمة نبهت الراسي عليه المزاد بضرورة دفع خمس الثمن المقدر بسبعمائة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون دينار جزائري (760.375,00دج) ومصاريف الشهر والتسجيل المقدرة بمائتين وثمانية وعشرون ألف ومائة واثني عشر دينار جزائري وخمسون سنتيم (228.112,5دج) والحق التناسبي للمحضرة القضائية المقدر بمائة وستة وسبعون ألف ومائة وأربعة وستون دينار جزائري واثنان وستون سنتيم (176.164,62دج) بأمانة ضبط المحكمة طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يودع باقي الثمن كاملا المقدر بثلاثة ملايين وواحد وأربعون ألف وخمسمائة دينار جزائري (3.041.500,00دج) في آجل أقصاه 08 أيام وإذا لم يودع هذا المبلغ كاملا في المدة الجددة يتم إعذاره بالدفع خلال 05 أيام و يعاد البيع بالمزاد العلني على ذمته طبقا للفقرة 04 من هذه المادة.

رقم الجدول : 18/00001
رقم الفهرس: 18/00001

حيث أن الراسي عليه المزاد قام بتسديد كامل المبلغ الراسي به المزاد بموجب الوصل رقم /18 المؤرخ في 2018/01/23 والوصل رقم 18/376 المؤرخ في 2018/01/28 بأمانة ضبط المحكمة.
حيث أنه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 763 فقرة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يلزم ورثة أن يسلموا العقار للراسي عليها المزاد المدعو .

****لهـــــذه الأسبـــــــــاب ****

حكمت المحكمة حكما علنيا حضوريا غير قابل لأي طعن :
برسو المزاد الذي المتمثل في: سكن كائن ببلدية دائرة ولاية المدية البالغ مساحته وكذا مجموع الأرض المشيد عليها بـأربعمائة وتسعة متر مربع و وواحد وثلاثون ديسمتر مربع (409,31م2)، يتكون من 08 غرف ، مطبخ، مرأب ، 04 مراحيض، مزود بالكهرباء والماء وغاز المدينة، بالنسبة للتسقيف الخارجي جزء منه مغطى بالقرميد وجزء مغطى بألواح الترنيت والفناء بدون تغطية، حدوده شمالا شارع، جنوبا ملكية ، شرقا مزرعة (مستثمرة فلاحية) وغربا شارع.
على المزايد: ، المولود بتاريخ / /
ببلدية ولاية المدية، الساكن ببلدية دائرة ولاية المدية،الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ / / عن دائرة
ولاية المدية بمبلغ مالي قدره ثلاثة ملايين وثمانمائة وواحد ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون دينار جزائري (3.801.875,00دج)،مع مصاريف الشهر والتسجيل المقدرة إجمالا بمبلغ مائتين وثمانية وعشرون ألف ومائة واثني عشر دينار جزائري وخمسون سنتيم (228.112,50دج) والحق التناسبي للمحضرة القضائية المقدر بمائة وستة وسبعون ألف ومائة وأربعة وستون دينار جزائري وإثنان وستون سنتيم (176.164,62دج).
على أن تقوم المحضرة القضائية بتقييد هذا الحكم بالمحافظة العقارية بقصر البخاري في أجل شهرين من تاريخ صدوره و يعتبر الحكم سندا للملكية.
إلزام ورثة ابن العيد أن يسلموا العقار للراسي عليه المزاد .
بذا صدر الحكم وافصح به بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ المذكورأعلاه و لصحته أمضي أصله من الرئيسة وأمينة الضبط.

الرئيس (ة) **أمين(ة) الضبط**

نسخة طبق الأصل للتنفيذ

18 فيفري 2018

2018 08

رقم الجدول : 18/00001
رقم الفهرس: 18/00001

ـ الملحق رقم 11 : حكم رسو المزاد مشهر بالمحافظة العقارية

صفحة 1 / 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

إيداع
حجم :.....
رقم :.....

إجراء إشهار عقاري
في :.....
حجم .....رقم : .....

رسم
2.000,00 دج

إطـــار مخصـــص للمحـــافظ العقـــاري لـ.....

مراجع مسح الأراضي
(في حالة العقار ممسوح)

بلدية :..... قسم :.....
مجموع ملكية رقم ..... حصة رقم:.....

إيداع أمر حجز تنفيذي على عقار

نحن الأستـــــاذة : محضرة قضائية لدى اختصاص محكمة قصر البخاري التابعة لمجلس قضاء المدية الكائن مقرها بحي التجزئة الترقوية سوق الفلاح بقصر البخاري ولاية المدية _____
و تنفيذا للأمر على عريضة الصادر عن السيد رئيس محكمة قصر البخاري بتاريخ / /2018 تحت رقم 18/580 الرامي إلى إجراء حجز تنفيذي على عقار المدين المتمثل في ما يلي : قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بحي المنطقة الحضرية الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة مساحتها 665 م^2 _____

ـ لفائدة السيد : المولودة في / / الحامل لشهادة ميلاد رقم المسلمة بتاريخ 2018/09/30 _____
الساكن : بلدية قصر البخاري ولاية المدية _____

ضد السيـد : و المولـود في / / بقصر البخاري .
الساكن : المنطقة الحضرية الجديدة التجزئة الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة) بلدية قصر البخاري ولاية المدية . _____

التعيـــــــين

ـ قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية قصر البخاري حي المنطقة الحضرية الجديدة التجزئة الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة مساحتها 665 م2 مفصولة من قطعة ارض أوسع مساحتها 10 هـ و 82 أر عبارة عن تجهيز حمام للإستغلال و حدودها كالتالي: شمالا طريق ، جنوبا طريق ، شرقا ملكيتي السيدين و ، غربا طريق . _____

أصل الملكيـــــة

تملك السيد العقار المذكور أعلاه بموجب عقد بيع إداري محرر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قصر البخاري مشهر بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ / /2009 رقم 08 مجلد 170 و التي تعود اصل ملكيتها الى البلدية بموجب عقد اداري رقم 177 المتضمن قرار رقم 447 المؤرخ في 1998/07/04 المتضمن تعديل القرار رقم 279 المؤرخ في / /1998 التضمن تحويل حق الملكية لفائدة بلدية قصر البخاري المشهور بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ / /1998 تحت رقم 80 حجم 33 و هذا يمثل نسبة السدس 6/1 أما فيما يخص نسبة خمس أسداس 6/5 بموجب عقد اداري رقم 316 و المتضمن قرار رقم المؤرخ في 1995/06/11 و المتضمن تعديل القرار رقم 125 بتاريخ 1995/01/14 و المتعلق بتحويل حق الملكية لفائدة بلدية قصر البخاري و المشهور بالمحافظة العقارية بقصر البخاري بتاريخ / /1996 تحت رقم حجم 21 .

ملحق رقم 01

بناءا على الأمر الصادر عن السيد رئيس محكمة قصر البخاري بتاريخ 2018/09/04 تحت رقم 18/580 من أجل حجز تنفيذي على عقار و الذي جاء كما يلي : _____

الصفحة الأولى 04/01

ضريبة الدمغة 10 دج
ضريبة الدمغة 10 دج

ـ تابع للملحق رقم 11 : حكم رسو المزاد مشهر بالمحافظة العقارية

صفحة 2 / 4

مجلس قضاء: المدية
محكمة:قصر البخاري
مكتب الرئيس
رقم الترتيب : /18

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أمر بحجز تنفيذي على عقار

نحن رئيس محكمة قصر البخاري _____

بعد الإطلاع على طلب السيد(ة) : بواسطة وكيلتها الإتفاقية الأستاذة . _____

المودع بتاريخ : 2018/09/02 . _____

المتضمن : حجز تنفيذي على عقار . _____

بعد الإطلاع على المواد 600 ، 721 ، 722 ، 723 ، 724 و 727 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية _____

بعد الإطلاع على العريضة و المستندات المقدمة من طرف بواسطة وكيلتها الإتفاقية الأستاذة _____

حيث أنه بتاريخ 2018/09/02 تقدمت بواسطة وكيلتها الإتفاقية الأستاذة بطلب جاء فيه أنه بتاريخ 2015/08/12 تم تحرير عقد وديعة أمام الأستاذ موثق بقصر البخاري تحت رقم /15 ممهور بالصيغة التنفيذية يتضمن تصريح المودع أنه تسلم الشيء المودع المتمثل في مبلغ أربعة ملايين و مائتين و خمسون ألف دينار جزائري (4.250.000 دج) لمدة سنة (01) ابتداءا من تاريخ تحرير هذا العقد و تم تبليغه بالسند التنفيذي بتاريخ 2017/12/24 و تم تكليفه بالوفاء بتاريخ 2017/12/24 إلا أنه امتنع عن التنفيذ و هذا ما هو ثابت من خلال محضر الإمتناع المؤرخ في 2018/01/09 و بتاريخ 2018/02/28 صدر أمر رقم /18 يقضي بأمر المحضر القضائي المختص إقليميا لإجراء حجز تنفيذي على الأموال المنقولة للمدين تنفيذا لعقد الوديعة المحرر بتاريخ 2015/08/12 تحت رقم /15 أمام الأستاذ موثق بقصر البخاري الممهور بالصيغة التنفيذية المتضمن تسليمه الشيء المودع لديه المتمثل في مبلغ أربعة ملايين و مائتين و خمسون ألف دينار جزائري (4.250.000 دج) لفائدة الدائنة و كذا المصاريف القضائية و بتاريخ 2018/04/08 حررت المحضرة القضائية الأستاذة محضر عدم وجود منقولات لذا فهي تطلب من المحكمة أمر المحضر القضائي المختص إقليميا لإجراء حجز تنفيذي على عقار المدين المتمثل في حصة من قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية قصر البخاري حي المنطقة الحضرية الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة) مساحتها ستمائة و خمسة و ستون متر مربع (665 م^2) مفصولة من قطعة أرض أوسع مساحتها عشرة هكتار و إثنان و ثمانون آر (10 هـ و 82 آر) عبارة عن تجهيز حمام للإستغلال يحدها من الشمال طريق ، من الجنوب طريق ، من الشرق ملكيتي السيدين و و من الغرب طريق . _____

ختم مكتوب عليه محكمة قصر البخاري أمانة ضبط القسم المدني

حيث أنه بتاريخ 2015/08/12 تم تحرير عقد وديعة أمام الأستاذ موثق بقصر البخاري تحت رقم /15 ممهور بالصيغة التنفيذية يتضمن تصريح المودع بن أنه تسلم الشيء المودع المتمثل في مبلغ أربعة ملايين و مائتين و خمسون ألف دينار جزائري (4.250.000 دج) لمدة سنة (01) إبتداءا من تاريخ تحرير هذا العقد . _____

حيث أنه بتاريخ 2017/12/24 تم تبليغ السند التنفيذي للمدين

الصفحة التابعة (04/02)

ضريبة الدمغة 10 دج

ضريبة الدمغة 10 دج

ـ تابع للملحق رقم 11 : حكم رسو المزاد مشهر بالمحافظة العقارية

صفحة 3 / 4

_____.

حيث أنه بتاريخ 2017/12/24 تم تكليف المدين بالوفاء من طرف المحضرة القضائية الأستاذة

_____

حيث أن المدين امتنع عن التنفيذ و هذا ما هو ثابت من خلال محضر الإمتناع المحرر بتاريخ 2018/01/09 من طرف المحضرة القضائية الأستاذة

_____

حيث أنه بتاريخ / /2018 صدر أمر تحت رقم /18 يقضي بأمر المحضر القضائي المختص إقليميا لإجراء حجز تنفيذي على الأموال المنقولة للمدين تنفيذا لعقد الوديعة المحرر بتاريخ / /2015 تحت رقم /15 أمام الأستاذ موثق بقصر البخاري الممهور بالصيغة التنفيذية المتضمن تسليمه الشيء المودع لديه المتمثل في مبلغ أربعة ملايين و مائتين و خمسون ألف دينار جزائري (4.250.000 دج) لفائدة الدائنة و كذا المصاريف القضائية .

حيث أنه بتاريخ 2018/04/08 قامت المحضرة القضائية الأستاذة بتحرير محضر عدم وجود المنقولات .

_____

حيث أن طلب الدائنة المتمثل في إجراء حجز تنفيذي على عقار المدين المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية قصر البخاري حي المنطقة الحضرية الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة) مساحتها ستمائة و خمسة و ستون متر مربع (665 م^2) مفصولة من قطعة أرض أوسع مساحتها عشرة هكتار و اثنان و ثمانون آر (10 هـ و 82 آر عبارة عن تجهيز حمام للإستغلال يحدها من الشمال طريق ، من الجنوب طريق ، من الشرق ملكيتي السيدين و من الغرب طريق مؤسس طبقا لأحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مما يتعين الإستجابة له .

_____

حيث أن يملك حصة من قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية قصر البخاري حي المنطقة الحضرية الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة) مساحتها ستمائة و خمسة و ستون متر مربع (665 م^2) مفصولة من قطعة أرض أوسع مساحتها عشرة هكتار و اثنان و ثمانون آر (10 هـ و 82 آر عبارة عن تجهيز حمام للإستغلال يحدها من الشمال طريق ، من الجنوب طريق ، من الشرق ملكيتي السيدين و من الغرب طريق بموجب عقد إداري مشهر بتاريخ 2009/11/12 مجلد رقم 08 .

_____

لهذه الأسباب

نحن السيد رئيس المحكمة

_____

نأمر المحضر القضائي المختص إقليميا لإجراء حجز تنفيذي على عقار المدين المتمثل في حصة من قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية قصر البخاري حي المنطقة

_____

الحضرية الجديدة التجزئة رقم 03 (246 حصة) مساحتها ستمائة و خمسة و ستون متر مربع (665 م^2) مفصولة من قطعة أرض أوسع مساحتها عشرة هكتار و اثنان و ثمانون آر (10 هـ و 82 آر عبارة عن تجهيز حمام للإستغلال يحدها من الشمال طريق ، من الجنوب طريق ، من الشرق ملكيتي السيدين و من الغرب طريق بموجب عقد إداري مشهر بتاريخ / /2009 مجلد رقم 08 و بيعها بالمزاد العلني لاستيفاء مبلغ الدين المقدر بأربعة ملايين و مائتين و خمسون ألف دينار جزائري

الصفحة الثالثة (04/03)

(4.250.000 دج) لفائدة الدائنة و كذا المصاريف القضائية

قصر البخاري في : 2018/09/04

رئيس المحكمة

التسجيـــــل

رئيس المقتشية

إمضاء :

مقتشية الضرائب بقصر البخاري

مصلحة [illegible]

الإشهـــــار

نعلن نحن الأستاذة محضرة قضائية الموقعة أدناه بالقيام بإجراءات الشهر العقاري للأمر المذكور أعلاه و عليه يصبح هذا العقار بين يدي القضاء ابتداءا من تاريخ شهر هذا الأمر

إثباتا لما سبق ذكره

حررنا نحن المحضر القضائي هذا المحضر بقصر البخاري في سنة ألفين و ثمانية عشر في الفاتح من شهر أكتوبر 2018/10/01

الإشهـــــاد

تشهد الأستاذة الموقعة محضرة قضائية لدى اختصاص مجلس قضاء المدية ، بأن هذه النسخة الحاضرة و المعدة لتلقي صيغة الشهر مطابقة للأصل و المتضمنة في 04 ثلاث صفحات بدون الإخراج و لا تشطيب مع (28) سطرا على بياض

كما يشهد بصحة الاسم المذكور أعلاه و أنه و يشهد أيضا أن الطرف المذكور في هذه الصفحة من جنسية جزائرية و غير مصاب بنقص الأهلية المدنية أو منع طبقا للمادة 65 من المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1979.

المحضـــرة القضـــائية

ضريبة الدمغة 10 دج

ضريبة الدمغة 30 دج

الصفحة الرابعة و الأخيرة (04/04)

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

1 - الكتب :

1- العزيز خليل ابراهيم ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ ،الطبعة 2 ، دار الفكر العربي ، القاهرة 1980 .

2 - محمد حسنين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية ، الطبعة 2 مكتبة الفلاح الكويت ، 1986 .

3 - محمود محمد هاشم،قواعد التنفيذ الجبري وإجراءاته في قانون المرافعات، الطبعة 1 دارالفكر العربي القاهرة، 1990 .

4 - أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، الطبعة 10 ، منشأة المعارف الإسكندرية 1991 .

5 - مليجي أحمد ، أصول التنفيذ ، وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض القسم الأول ،مكتبة دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 .

6 - مليجي أحمد ، التنفيذ (وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض) القسم الثاني ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 .

7 - محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية ، الجزء 1 ، دار الثقافة ، عمان 1994 .

8 - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1996 .

9- أحمد خليل ، التنفيذ الجبري، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2002 .

10- نبيل عمر وأحمد هندي،التنفيذ الجبري،قواعده وإجراءاته، دون طبعة ، دار الجامعة الجديدة،الإسكندرية، 2003.

11- خلاصي أحمد ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري ، منشورات عشاش ، الجزائر 2003.

12- عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري واشكالاته، دارسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته دار العلوم، عنابة 2004 .

13- نبيل إسماعيل عمر،أصول التنفيذ الجبري،في القانون اللبناني، الطبعة 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت،2004 .

14- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني،(نظرية الإلتزام بوجه عام) (الأوصاف الحوالة ، الانقضاء) الجزء3،منشأة المعارف،الإسكندرية،2004 .

15- عبد الرزاق أحمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية (مع شرح مفصل للأشياء والأموال) ،الجزء 8 ،دار إحياء التراث العربي،بيروت،.2004

16- محمد حسنين،طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،الطبعة 4 ، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر 2005 .

17- سليمـــان بـــارش،شرح قـــانون الإجراءات المدنية الجزائري،الجزء 2،طرق التنفيذ،دار الهدى،عين مليلة،الجزائر،2006 .

18- أعراب بلقاسم ، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع الاختصاص القضائي الدولي، الطبعة 4 الجزء2، دار هومة الجزائر،2006 .

19- أحمد لعور ونبيل صقر ، قانون العقوبات نصا وتطبيقا ، طبعة 2007، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2007 .

20- طاهري حسين ، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية ، الطبعة 1، دار الخلدونية الجزائر 2007 .

21- عباس العبودي ، شرح أحكام قانون التنفيذ ، دراسة مقارنة ، الطبعة 1، دار الثقافة عمان 2007 .

22- مفلح عواد القضاة،أصول التنفيذ،وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ دراسة مقارنة،الطبعة 1 ، دار الثقافة للنشر،عمان 2008 .

23- عمورة عمار،الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري الجزائري، ، الطبعة 1 ، دار الخلدونية، 2008.

24- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري،الطبعة1، دار هومة،الجزائر،2008.

25- أحمد هندي ، التنفيذ الجبري ،الطبعة 1 ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، 2009.

26- الأنصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ،الطبعة 2 ، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة 2009 .

27- بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الطبعة 2 منشورات بغدادي الجزائر 2009 .

28- بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، وفقا للتشريع الجزائري ،الطبعة 1 منشورات بغدادي ، الجزائر 2009 .

29- عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،ترجمة للمحاكمة العادلة،المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغاية ، الجزائر ، 2009 .

30- فريجة حسين ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 2 ديوان المطبوعات الجامعية 2010 .

31- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية ، منشورات الألفية الثالثة 2010.

32- سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،نصا،شرحا وتعليقا،تطبيقا الجزء 2 ، دار الهدى،عين مليلة الجزائر، 2011 .

33- بوضياف عادل ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء2 منشورات كليك الجزائر ، 2012 .

34- حمدي باشا عمر،ليلى زروقي،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وآخر الأحكام،طبعة جديدة دار هومة الجزائر ، .2015

35- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، طبعة 2018 ، دار هومة ، الجزائر، 2018 .

2 - التشريعات :

أ- الأوامر :

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني،ج ر عدد 78 صادرة بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ،ج ر عدد 31 بتاريخ 2007/05/13 .

2- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري ج رعدد 101،صادرة بتاريخ 1975/12/19، المعدل والمتمم .

3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر1975،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 بتاريخ 1975/11/18 .

4- الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ج ر عدد 20 بتاريخ 16 أبريل 1995 .

ب - القوانين :

1- القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة ج رعدد 24 بتاريخ 1984/06/12 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 ج ر عدد 15 بتاريخ 2005/02/27 .

2- القانون 03/86 المؤرخ في 1986/02/04 يعدل ويتمم القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية .

3- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ بتاريخ 2008/07/20 ج ر عدد 44 بتاريخ 2008/08/03 .

4- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج ر عدد 65 بتاريخ 1991/12/18 .

5- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتعلق بقانون المالية لسنة2003 ج ر عدد 86 بتاريخ 2002/12/25 .

6- القانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتعلق بقانون المالية لسنة 2006،ج ر،عدد 85 بتاريخ 2005/12/31 .

7- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المعدل للقانون03/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ،ج رعدد 14 بتاريخ 2006/03/08 .

8- القانون رقم 08/08 المؤرخ في2008/02/23 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي،ج ر عدد11 ، بتاريخ 02 مارس 2008 .

9- القانون رقم09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ج ر عدد 21 بتاريخ 2008/04/23 .

10- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 ، بتاريخ 2011/07/03 .

11- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 ، بتاريخ 2012/02/29 .

ج - المراسيم :

1- العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية المؤرخ في 1966/12/11 .

2- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري،ج ر عدد 30 بتاريخ 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 مايو 1993 ، ج ر عدد 34 ، بتاريخ 1993/05/23 .

3- المرسوم رقم 126/81 المؤرخ في 1981/06/20 المتضمن إنشـاء المركز الوطني لتكوين إطارات التربية ج ر عدد 25 بتاريخ 1981/06/23 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 35/2000 المؤرخ في 2000/02/07 ،ج ر عدد 5 بتاريخ 2000./02/09

4- المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 ، الذي يهدف إلى تحديد كيفيات تطبيق المادة 96 من قانون 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتعلق بقانون المالية لسنة2003 ، ج ر عدد 21 ، بتاريخ 2006/04/05 .

3 - الرسائل والبحوث العلمية :

أ - أطروحات الدكتوراه :

1- ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة ، السنة الجامعية 2005/2004 .

2- حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة،جامعة باجي مختار، عنابة 2009/2008.

ب - مذكرات الماجيستير :

1- عبد الله مدعث غلاب العازمي ، الحجز التنفيذي على العقار ، دراسة في التشريع الكويتي رسالة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة الشرق الأوسط ، الكويت ، 2013/2012 .

2- بن عبو عفيف ، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجيسير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي ، جامعة وهران 2013/2012 .

ج - مذكرات الماستر :

1- نسرين بريش ، منيرة بداوي ، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أسرة ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، 2017/2016

د - مذكرات المدرسة العليا للقضاء :

1- كرباج آمال ، الحجز العقاري ، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء،الدفعة الرابعة عشر،السنة الدراسية 2006/2005 .

4 - المحاضرات :

1- ملزي عبد الرحمن ، **محاضرات في طرق التنفيذ** ، ألقيت على الطلبة القضاة ، السنة الثانية ، الدفعة 18 السنة الدراسية 2009/2008 .

2- بوعروج مدني ، محاضرة بعنوان **أحكام الحجز التنفيذي على العقارات** ، ألقيت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2009/06/01 .

3- تواتي الصديق ، **محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)** ، ألقيت على الطلبة القضاة السنة الثانية الدفعة 18 ، السنة الدراسية 2009/2008 .

4- لوصيف نجاة ، محاضرات تحت عنوان **الحجز على العقارات غير المشهرة** ، ملقاة بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهرة وغير المشهرة ،جامعة قسنطينة بتاريخ 2010/01/31 .

5 - المقالات :

1- الغوثي بن ملحة،**الحجز العقاري**،بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الأول قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، 2004 .

2- بوسري محمد بلقاسم ، دراسات قانونية ، **السندات الغير قضائية** ، عدد 19 ، دار الخلدونية الجزائر 2013 .

6 ـ المجلات القضائية :

1- المجلة القضائية ، العدد الأول ، سنة 2003 .

7 ـ المنتديات :

1- رمزي سيف ، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد ، منتدى المحامين العرب (www.mohamoon-montada.com) تاريخ الزيارة 2019/05/25 ، التوقيت: 14:30.

الفهرس

الفـــهـــرس

العـنـــوان	الصفحة
مـقـــدمـــة	02
الـفصـل الأول : شروط الحجز التنفيذي على العقارات	06
المبحث الأول : الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على العقارات	07
المطلب الأول : أطراف الحجز	08
الفرع الأول : الدائن (الحاجز)	08
أولا : شرط الصفة	09
ثانيا : شرط المصلحة	10
ثالثا : شرط الأهلية	11
رابعا : الوفاء والمنازعة في صفة الورثة أو الممثل القانوني	11
الفرع الثاني : المدين (المحجوز عليه)	12
أولا : شرط الصفة	13
ثانيا : شرط الأهلية	15
ثالثا : الطوارئ التي تقع على المنفذ ضده	16
رابعا : أشخاص لا يجوز التنفيذ ضدهم	17
الفرع الثالث : المحضر القضائي (القائم بالتنفيذ)	20
أولا : تعريف المحضر القضائي	20
ثانيا : دور المحضر القضائي في التنفيذ	20
ثالثا : علاقة المحضر القضائي بطالب التنفيذ	20
المطلب الثاني : محل الحجز (العقار)	21
الفرع الأول : مفهوم محل الحجز (العقار)	21
أولا : العقار بطبيعته	21
ثانيا : العقار بالتخصيص	22
ثالثا : العقارات غير المادية	23
رابعا : العقارات المشهرة وغير المشهرة	23
الفرع الثاني : شروط العقار محل الحجز	24
أولا : أن يكون العقار مملوكا للمدين	24
ثانيا : أن يكون العقار مما يجوز حجزه	25
ثالثا : أن يكون العقار المحجوز عليه معين أو قابل للتعيين	25
المبحث الثاني : الشروط الشكلية للحجز التنفيذي	26
المطلب الأول : السندات التي بموجبها يتم التنفيذ على العقار	27
الفرع الأول : تعريف السند التنفيذي وخصائصه	27

أولا : تعريف السند التنفيذي	27
ثانيا : خصائص السند التنفيذي	27
الفرع الثاني : أنواع السندات التنفيذية	28
أولا : السندات التنفيذية القضائية	28
ثانيا : السندات التنفيذية غير القضائية	33
ثالثا : العقود التوثيقية	35
رابعا : الأوراق التجارية	36
خامسا : العقود والأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي	36
المطلب الثاني : الصيغة التنفيذية للسندات	39
الفرع الأول : تعريف الصيغة التنفيذية وأصلها التاريخي ومضمونها	39
أولا : تعريف الصيغة التنفيذية	39
ثانيا : الأصل التاريخي للصيغة التنفيذية	40
ثالثا : مضمون الصيغة التنفيذية	40
الفرع الثاني : أساس الصيغة التنفيذية وأهميتها وكيفية تسليمها وإشكالاتها	41
أولا : أساس الصيغة التنفيذية وأهميتها	41
ثانيا : تسليم الصيغة التنفيذية	42
ثالثا : الإشكالات التي تقع على الصيغة التنفيذية	43
الفصل الثاني : إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات	47
المبحث الأول : إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء	48
المطلب الأول : استصدار أمر الحجز وتبليغه	49
الفرع الأول : استصدار أمر الحجز	49
أولا : طلب الحجز	49
ثانيا : إصدار أمر الحجز	53
الفرع الثاني : التبليغ الرسمي لأمر الحجز	54
أولا : تبليغ أمر الحجز بالنسبة للعقارات المشهرة	54
ثانيا : تبليغ أمر الحجز بالنسبة للعقارات غير المشهرة	54
المطلب الثاني : قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه	55
الفرع الأول : قيد أمر الحجز	55
أولا : قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات المشهرة	55
ثانيا : قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات غير المشهرة	56
الفرع الثاني : الآثار المترتبة على قيد أمر الحجز	57
أولا : قابلية التصرفات للإبطال في العقار المحجوز (عدم نفاذ التصرفات)	58
ثانيا : تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله	58

ثالثا : إلحاق الثمار بالعقار المحجوز	59
المبحث الثاني : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني	60
المطلب الأول : إعداد العقار للبيع في المزاد العلني	61
الفرع الأول : التمهيد لبيع العقار	61
أولا : تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير	62
ثانيا : إعداد قائمة شروط البيع	63
الفرع الثاني : الاعتراض على قائمة شروط البيع	70
أولا : تعريف الاعتراض	71
ثانيا : من يحق لهم تقديم الاعتراض	71
ثالثا : إجراءات تقديم الاعتراضات	72
المطلب الثاني : سير إجراءات البيع بالمزاد العلني	75
الفرع الأول : تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها	75
أولا : تحديد مكان وزمان البيع بالمزاد العلني	76
ثانيا : النشر والإعلان عن جلسة البيع ودعوى إلغاء ذلك	77
الفرع الثاني : مجريات البيع بالمزاد العلني	80
أولا : جلسة البيع بالمزاد العلني	80
ثانيا : حالات إعادة البيع بالمزاد العلني	83
ثالثا : جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر	84
الفرع الثالث : حكم رسو المزاد وآثاره والطعن فيه	84
أولا : طبيعة حكم رسو المزاد	84
ثانيا : الآثار القانونية التي يرتبها حكم رسو المزاد	88
ثالثا : الطعن في حكم رسو المزاد (دعوى البطلان)	89
الخـــاتـــمـــة	91
الـــمـــلاحـــق	94
قائمة المواجع	114
الـــفـــهـــرس	121