وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقـوق والعلوم السياسية

حجز وبيع العقار المرهون
في ظل قانون النقد والقرض

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبتين :

- حمادو وفاء فريال
- طبال صفاء

تحت إشراف الدكتورة :

أ.د.جيدل كريمة

السنة الجامعية : 2022/2021

الشكر و التقدير

بسم الله و الحمد لله نحمده و نستعين به

و الصلاة و السلام على رسول الله سيد الخلق و هادي البشرية

الشكر و الحمد لله الذي أنار دربنا و وفقنا في إتمام هذه المذكرة

نتقدم بجزيل الشكر والإمتنان ، إلى أستاذتنا الفاضلة " جيدل كريمة" المشرفة على هذه المذكرة ، على ملاحظاتها الهامة و على ما قدمته لنا من توجيهات و إرشادات.

و نتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة و جميع أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية لجامعة المدية .

مقدمة

مقدمة:

يعد الحجز التنفيذي على العقار وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكّن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره و الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنها.

و نظرا لأهمية العقارات من الناحيتين الإقتصادية و الإجتماعية و خصوصية أحكامه الموضوعية فإن الحجز العقاري يخضع لتدابير و إجراءات خاصة تميزه عن الحجز على المنقول، كما أنه يتسم بميزتين أساسيتين تكسبه أهمية خاصة تتمثل إحداهما في تنوع أحكامه إذ أن بعضها إجرائي و البعض الآخر موضوعي ؛ لذلك فقد نظم المشرع الجزائري هذه الإجراءات بموجب القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و مباشرة الحجز التنفيذي على العقار لا يكون إلا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا الذي يعتبر السبب المباشر للتنفيذ لأنه الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها القانون مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ لكي يقنعه بالقيام بالتنفيذ و حتى ولو كان للدائن حقا موضوعيا ولكن غير ثابت في سند تنفيذي.

ونظرا لأهمية السند التنفيذي و اعتباره شرطا أساسيا و قانونيا للتنفيذ فإنه يجب أن يتحقق وجوده عند البدء في التنفيذ ، فإذا لم يتحقق ذلك كان التنفيذ باطلا، وإذا وجد السند التنفيذي بعد ذلك فإنه لا أثر لذلك على الإجراءات الباطلة فلا تؤدي إلى تصحيح إجراءات التنفيذ الذي بدأ بدون سند تنفيذي.

و من خلال دراستنا ، تكمن أهمية الموضوع في كون الحجز على العقار من أهم القواعد القانونية و أدق المسائل الإجرائية و أكثرها تعقيدا، لذا نجد أن المشرع قد وضع قواعد محكمة و وفر ضمانات كافية لأطراف التنفيذ و قام بحماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز ، كحقوق المستأجرين ، كما أن بطء هذه الإجراءات يرجع إلى كون المشرع ينظر إلى حماية مصلحة المدين رأفة بحاله ووضعيته ، فمنحه جملة من الآجال و المواعيد للوفاء بدينه قبل أن تنزع ملكيته و تباع بالمزاد العلني .

كما نجد أن المشرع قد وضع قواعد إجرائية محكمة و وفر ضمانات كافية لأطراف التنفيذ حتى يتم بيع العقار المرهون بأفضل الأثمان و أحسنها و هذا من خلال الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم.

و هذا ما جعل إجراءات حجز العقار بطيئة و طويلة نسبيا كما أوجب في إجراءات التنفيذ على إكمال فكرة الشهر بالمحافظة العقارية سواء لأمر الحجز أو لحكم رسو المزاد و هذا مايؤدي بدوره إلى إطالة الإجراءات في كثير من الحالات.

و رغبة منا في معرفة هذه الإجراءات التي يقوم عليها الحجز عبر المراحل المقررة قانونا من وضع العقار تحت يد القضاء إلى غاية بيعه بالمزاد العلني ، اخترنا هذا الموضوع لتحديد هذه الإجراءات من خلال تحليل النصوص القانونية ، لذلك نطرح الإشكالية التالية :

هل النصوص القانونية و القواعد المنظمة للحجز التنفيذي على العقار و بيعه تحقق التوازن بين مصالح أطراف الحجز ؟

بالنظر لطبيعة الموضوع محل الدراسة و للإجابة على الإشكالية ، فقد تم اعتمادنا المنهج الوصفي التحليلي ، وذلك بتسليط الضوء على إجراءات الحجز على العقار المرهون لفائدة المؤسسات البنكية والمالية ، و إجراءات بيعه بالمزاد العلني من خلال الأمر 03-11 المتعلق بالنقد و القرض و القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وذلك بالاعتماد على فصلين:

الفصل الأول: إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض و الآثار المترتبة عنه.

الفصل الثاني: إعداد العقار المحجوز للبيع و إجراءات بيعه بالمزاد العلني.

الفصل الأول:

إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل القانون النقد و القرض و الآثار المترتبة عنه

الفصل الأول: إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل القانون النقد و القرض و الآثار المترتبة عنه

نظرا لقيمة العقار و أهميته الاقتصادية و الاجتماعية في المجتمع ، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد وضع له قواعد إجرائية الهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية، و حتى تعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز بالمزاد العلني .

فإن الأصل في التنفيذ أنه ينصب على الأموال المملوكة للمدين سواء كانت منقولات أو عقارات و هذا تطبيقا لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون و الذي يقضي بأن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، غير أنه هناك نظام إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار، فقد يكون الحجز على العقار منصبا على عقار المدين و هو الحالة العادية، و قد يكون الحجز منصبا على عقار مملوك لغير المدين كما هو الشأن

بالنسبة لحائز العقار و الكفيل العيني.

و بالإضافة إلى ذلك حدد المشرع إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء من خلال نصوص القانونية الموجودة في قانون المدني و الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم ، فالحجز على العقار هو أول مراحل التنفيذ الجبري على العقار المرهون التي يقوم بها المحضر القضائي و التي يترتب عليها أثار قانونية في مواجهة المدين او الكفيل العيني .

و عليه قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين ، المبحث الأول سنتناول فيه إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض و المبحث الثاني الآثار المترتبة عنه.

المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل القانون النقد و القرض

إن معظم القواعد الإجرائية المنظمة لحجز العقار أولى غاية بيعه بالمزاد العلني هي قواعد آمرة لا يجوز للدائن مخالفتها، و تسمى هذه المرحلة من مراحل التنفيذ على العقار بمرحلة حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء و تصفيته من المنازعات الفرعية المنصبة عليه ، كما أن الحجز يعد أسلوب استثنائي مخول للبنوك و المؤسسات المالية و البنكية تطبيقا لأحكام المادة 124 الفقرة 01 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض التي تنص على "يمكن البنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل و بغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما ، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي ، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها و منحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال و فوائد التأخير و مصاريف المبالغ المستحقة "

فبعد أن يتم حجز العقار المراد حجزه يلزم القانون الدائن الحاجز أن يقوم بتسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية بدائرة اختصاصها موقع العقار المحجوز. و قد يكون العقار المراد حجزه في يد المدين و هذا هو الأصل فهنا تتبع إجراءات خاصة بحجز العقار المدين ، كما قد يكون هذا العقار في يد غير المدين كالحائز أو الكفيل العيني وهنا تتبع إجراءات أخرى للحجز فإنه لا يمكن الأمر ببيع العقار المرهون محل التنفيذ إلا بعد إتباع إجراءات استصدار أمر الحجز على العقار المرهون و تبليغه .

و هذا ما سنتطرق إليه من خلال المطلب الأول و هو حجز العقار المرهون المملوك للمدين أما المطلب الثاني فسنتطرق لحجز العقار المرهون المملوك لغير المدين.

المطلب الأول: حجز العقار المرهون المملوك للمدين

تتطلب عملية القيام بإجراء حجز عقار المدين تحديد نوع العقار المراد حجزه لتمييزه عن الأموال المنقولة ، لأن الحجز ينصب على العقار بطبيعته منفردا و قد ينصب على العقار بالتخصيص مع العقار بطبيعته كما أن عملية حجز العقار تتطلب منا معرفة إجراءات استصدار أمر الحجز كما حددها القانون و كذلك معرفة المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز، و طبقا لأحكام المادة 124 فقرة 1 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض لاستصدار أمر حجز العقار المرهون من طرف الحاجز وجب أن تتوافر شروط قانونية تتعلق بالعلاقة المديونية بين الدائن و المدين و الذي يتمثل في البنك او مؤسسة مالية و تسجيل الرهن في جدول قيد الرهون مع مطالبة المدين بتسديد قيمة القرض و امتناعه عن ذلك رغم حلول أجل الاستحقاق، فلا يجوز استصدار أمر بيع العقار المرهون من طرف الحاجز بنك أو

مؤسسة مالية ما لم يكن حائزا على سند تنفيذي رهن رسمي ، و اتخذ مقدمات التنفيذ و المتمثلة في إعلان السند التنفيذي إلى المدين و إلزامه بالدفع ويعد ذلك من الإجراءات الممهدة ، فيجب عن طريق المحضر القضائي أن يعلن للمنفذ بالسند التنفيذي في موطنه كما يجب تكليفه بالوفاء و إلزامه بالدفع و يكون السند ممهورا بالصيغة التنفيذية ، و بدونه يكون التنفيذ باطلا و إن الهدف من كل هذه الإجراءات هو استيفاء الدائن لحقه كما أن الدائن ملزم بإرفاق العريضة المقدمة لرئيس المحكمة بالسند التنفيذي و الوثائق التي لا غنى عنها حتى يأذن رئيس المحكمة بأمر بيع العقار المرهون، و بعد صدور أمر الحجز من المحكمة المختصة ووفقا للإجراءات و الشكليات التي يتطلبها القانون يأتي إجراء آخر أوجب القانون القيام به و هو ضرورة تبليغ أمر الحجز وما سنتطرق اليه في الفرع الأول وسنتناول في الفرع الثاني شهر أمر الحجز.

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز و تبليغه

طبقا للمواد من 722 الى 736 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من أجل التنفيذ على العقار أو الحق العيني العقاري استصدار أمر الحجز ثم تبليغه و قيده بالمحافظة العقارية و بالتالي فطلب الحجز يكون بتقديم طلب من طرف الدائن أو من يمثله إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ.[1] ، و قد نصت المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ذلك " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية ، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و يتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات طبقا لنص المادة المذكورة سابقا وهي :

-اسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيه العقار أو الحق العيني العقاري .

-اسم و لقب المدين و موطنه

و صف العقار او الحق العيني المطلوب حجزه مع بيان موقعه و قد أجاز المشرع انه في حالة عدم - معرفة العقار من طرف الحاجز جاز له ان يستصدر امر على عريضة من رئيس المحكمة يقوم بموجبها المحضر القضائي بدخول العقار من اجل الحصول على الوصف الدقيق للعقار و مشتملاته و هذا الامر غير قابل لأي طعن" [2] ، وعليه سنتطرق لاستصدار أمر الحجز أولا و تبليغ أمر الحجز ثانيا.

[1]- عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، وفقا للقانون 08-09 دار هومه ، الجزائر، سنة 2012 ص316

[2]- المادة 722 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

أولا: استصدار أمر الحجز

بعد انتقال المحضر القضائي إلى مقر المدين(المحجوز عليه) وإثبات أن الأموال المنقولة غير كافية أو عديمة الوجود وإثبات أنه يملك عقارات ، ويلزم أن يكون بيد الحاجز سند تنفيذي رفقة الملف الذي يكون شاملا لكل الإجراءات السابقة للسند التنفيذي :

الإلزام بالدفع، محضر الامتناع، الأمر بالحجز، محضر التبليغ للأمر و محضر عدم وجود المنقولات ويتقدم بالملف أمام رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار ويتضمن طلبه الأمر بالحجز على العقار و المعلومات الشخصية الخاصة بالطرفين الدائن و المدين و البيانات الخاصة بالعقار أو بالحق العيني العقاري المطلوب حجزه و التي سبق ذكرها، و يتم الأمر بالحجز عن طريق الأوامر على العرائض التي يصدرها رئيس المحكمة القضائية المختصة وفقا لنص المادة 310 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تحدد شكل العريضة و عناصرها ويقصد بالعريضة في هذه الحالة ما نصت عليه المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه " تقدم العريضة في نسختين و يجب أن تكون معللة و تتضمن الإشارة للوثائق المحتج بها، و إذا كانت العريضة بشأن خصومة قائمة فيجب ذكر المحكمة المعروضة أمامها الخصومة" [1]

و طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى تتمثل أولى الإجراءات في تبليغ المحضر القضائي المدين إعذارا لتسديد المبالغ المستحقة و ذلك في أجل شهر واحد ، ثم يبلغ بموجب إعذار ثاني للدفع و يحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر(15) يوما [2] ، ثم يبلغ بالسند التنفيذي تبليغا صحيحا بإعلانه بمضمونه أي عقد الرهن الرسمي الممهور بالصيغة التنفيذية ، و يحرر محضر بذلك عملا بنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 132 ، و إن هذا الإجراء يتطابق مع نص المادة 612 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على إلزام المدين بالدفع ،و تسديد الدين (مبلغ قرض) خلال 15 يوم وتحرير محضر تكليف بالوفاء ، و تنبيهه بأن في حالة عدم الامتثال في المهلة 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ أن المحضر يشرع في التنفيذ جبرا عنه بكافة الطرق القانونية [3] ، ثم تحرير

[1]- المادة 310 و311 من القانون رقم 08-09 التضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية المؤرخ في 2008/02/25 جريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23 .

[2]-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية و مؤسسات أخرى ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2006/04/05

[3]- عمر حمدي باشا ،مرجع سابق ص 317 .

محضر امتناع عن التنفيذ و إحالة صاحب المصلحة للعمل بموجبه وفقا للقانون تطبيقا لنص المادة 625 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] ، و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-132 تنص المادة 2 منه على الأتي : " يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته و ديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية او لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن يبلغ المحضر القضائي إعذارا بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد " و تنص المادة 3 منه على الأتي " عند عدم الدفع في الأجل المحدد في المادة 2 يبلغ إعذار ثان للدفع للمدين ، بالصيغة المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه و يحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر 15 يوما قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا " و تنص المادة 4 منه على الآتي " عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد في المادة 3 أعلاه يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق الصفقات العمومية ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري " فانه يتعين توجيه إعذار أول لمدة شهر واحد و إعذار ثاني لأجل 15 يوم للمدين المحجوز عليه.[2]

- نسخة شهادة السلبية تثبت عدم التصرف في العقار تسلم من طرف المحافظ العقاري و ذلك لتوجيه الإجراءات ضد مالك العقار المرهون مراعاة للشروط الشكلية المتمثلة في الصفة .

و بعد تسديد الرسم القضائي ، فإن رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المرهون بعد تفحصه للعريضة والوثائق المرفقة ، و بعد استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية يصدر أمر على ذيل عريضة بموجبه يتم الحجز على العقار و ذلك في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا لنص المادة 724 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[3]

و يتضمن منطوق الأمر توقيع حجز عقاري على العقار المرهون ، و يحدد فيه العقار المراد الحجز عليه تحديدا نافيا للجهالة ، حيث إذا كان العقار مشمول بعملية مسح الأراضي فإنه طبقا لنص المادة

[1]-المادة 612 فقرة 1 و المادة 625 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

[2] -المواد 2 3 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية ومؤسسات أخرى ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2006/04/05

[3]- عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون ص98 المطبعية ، الجزائر 2009 ،

66 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجب أن يبين العقار نوعه و البلدية التي يقع فيها وتعيين القسم و مجموعة الملكية ، أما إذا لم يكن العقار مشمولا بعملية مسح الأراضي فإن المادة 114 من نفس المرسوم سابق الذكر حددت بيانات التي يجب أن يتضمنها الأمر و هي نوع العقار و موقعه ومحتوياته و أسماء المالكين المجاورين.[1]

وهذا ما نصت عليه المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويتضمن الطلب على الخصوص :

1 - اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقار
2 - اسم ولقب المدين وموطنه
3 - وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية
4 -يجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة،
5 -يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن.[2]

و حددت المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الشروط الشكلية التي يجب أن تتوافر من أجل اللجوء إلى التنفيذ على العقار و المتمثلة في ارفاق طلب الحجز بالوثائق التالية :

1 -نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء
2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي
3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية

4 - مستخرج من سند ملكية المدين للعقار

[1]- المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13

[2] -المادة 722 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21الصادرة بتاريخ 2008/04/23

5- شهادة عقارية. إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق، رفض طلب الحجز، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة

حسب نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن عدم كفاية الأموال و المنقولات فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال مباشرة الحجز العقاري، مالم تتم إجراءات التنفيذ بالحجز على المنقولات ليمكن بعدها الانتقال إلى الحجز العقاري و إذا أثبت أن الأموال المنقولة كافية لاقتضاء الحق الثابت بالسند التنفيدي فإنه لابد كذلك التأكد من قيمة العقار بأنها كافية على الأقل لسداد جزء من الدين و المصاريف الملحقة لكون هذه الشروط جوهريا في مثل هذه الإجراءات الخاصة بالعقد.

كما نصت المادة 724 من نفس القانون على " يتم الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري، بموجب أمر على عريضة ، يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري ، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب ، إذا كان للمدين عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات و يجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة ، ما يأتي :

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

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

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات. وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه، كان قابلا للإبطال." .[1]

[1]- المادتين 723 و 724 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21الصادرة بتاريخ 2008/04/23

ثانيا: تبليغ أمر الحجز

على غرار الإجراءات السابقة و بعد استصدار أمر الحجز على العقار المرهون فإن الحجز العقار يوقع بموجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري وفقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المحضر القضائي يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز، يكون إعذار المدين بأنه إذ لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي فإن العقار أو الحق العيني العقاري يباع و يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها و يعتبر العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد. [1]

طبقا للمادة 121 من الامر 03-11 " تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ، ولإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي و كذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان يرتب هذا الامتياز فورا بعد امتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الاجتماعي وتتم ممارسته اعتبارا من:

-تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى الغير المدين، أو الذي يحوز

الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب

-تاريخ الإعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الأخرى" [2]

خلال الشهر الواحد الذي يعطي للمدين من تاريخ التبليغ الرسمي يقوم المحضر القضائي بتسجيل الحجز لدى مصالح المحافظة العقارية حيث نصت المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول. تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق

[1]-أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات عشاش ، الجزائر، سنة 2000 ، ص 278.

[2]- المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد52 الصادرة بتاريخ 2003/08/27 .

العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم."[1] بعد استصدار أمر الحجز و تبليغه سنتطرق في الفرع الثاني إلى شهر أمر الحجز .

الفرع الثاني: شهر أمر الحجز

لاعتبار العقار محجوزا يتعين إشهار أمر الحجز لدى المحافظة العقارية المختصة محليا، التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 725 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و لقد نصت المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إيداع أمر الحجز العقاري على الفور أو اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار ، و ذلك بقيده في السجل العقاري أي في البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل الحجز.

و الغاية من شهر أمر الحجز هو إعلام الغير بوضعية العقار الحالية باعتباره محجوزا عليه من قلا شخص يدعى الحاجز ، وذلك بقيده في البطاقة العقارية للعقار محل الحجز ، حيث يمكن لأي شخص أن يطلع على البطاقة العقارية حتى يعلم بوجود ذلك الحجز .

فشهر أمر الحجز الغاية منه هو حماية مصالح الدائن الحاجز ، حيث يترتب على الشهر وضع العقار بصفة نهائية تحت يد القضاء ، فتصبح كل التصرفات القانونية الواردة عليه غير نافذة في مواجهته ، بالإضافة إلى حماية مصالح الغير حسن النية الذي يريد إبرام تصرفات قانونية مع المدين محلها العقار المحجوز.[2]

وعليه سنتناول إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية في أولا ، ثم تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز ثانيا

أولا: إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية

إن الإيداع هو إجراء قانوني في كل عملية شهر ، له محل وآجال قانونية يجب احترامها ، و تتم عملية إيداع الوثائق على مستوى قسم الإيداع و عملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك. وقد نصت المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس

[1]- المادة 728 من القانون رقم 08-09 التضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية المؤرخ في 2008/02/25 جريدة الرسمية العدد21 الصادرة بتاريخ2008/04/23

[2]-د.عبد الرزاق بوضياف ،أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون 08-09 ، دار الهدى ، عين ميلة الجزائر، سنة 2012 ص84 .

السجل العقاري الوثائق التي يلزم المودع بإيداعها ، وتتمثل أساسا في أمر الحجز العقاري ، استمارة نموذجية و التي تحتوى على مايلي :

- تعيين شامل للإطراف وذلك بذكر اسم ، لقب ، تاريخ الميلاد ، الجنسية ، موطن ، مهنة الأطراف الذي يجب أن يصادق عليها وهذا طبقا لنص المادة 62 من مرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى تعيين دقيق للعقار المعنى بالحجز طبقا لنص المادتين 66 و 114 من المرسوم رقم 76-63.

- محتوى أمر الحجز العقاري كما أصدره القاضي ، ويشهد في أخره على مطابقة ما جاء في محرره للنسخة الأصلية طبقا للمادة 93 من المرسوم المذكور أعلاه .

و يجب إيداع أمر الحجز العقاري الخاضع لعملية الشهر خلال الآجال القانونية ، وعدم احترامها يعرض المودع إلى دفع غرامة مالية مدنية حسب المادة 99 من المرسوم رقم 76-63 ، و يقيد أمر الحجز في سجل الإيداع ويسلم للمودع وصل الاستلام يشار فيه إلى مرجع الإيداع ، تاريخه و مرتبته.[1]

ثانيا: تنفيذ إجراء شهر أمرالحجز

تنص المادة 107 الفقرة 01 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على أنه عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لا يقوم بالتأشيرات على البطاقة العقارية و يبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوما إبتداءا من الإيداع ، عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول ، من خلال ذلك يجب على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع أن يبلغ للمودع أما رفض الإيداع أو قبوله . ويترتب على قبول الإيداع و هو الأصل إجراء شهر الحجز و الذي يأخذ تاريخه إبتداءا من ذلك يوم فلا يكون للشهر أثر رجعي ، ويترتب على شهر الحجز العقاري التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الحجز بما يفيد وضعه تحت يد القضاء ، وكذا دفع رسم الشهر و في حالة رفض الإيداع لأي سبب قانوني ، كعدم ذكر البيانات اللازمة لتحديد العقار المعنى بالحجز فإن الرفض يتم بعد فحص الوثيقة الخاضعة للإشهار و الوثائق المرفقة بها ، وتبيان وجه النقص فيها ويتم رفض الإيداع بموجب

[1]-المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 .

رسالة مكتوبة توجه لمودع أمر الحجز العقاري يحدد بموجبها تاريخ الرفض ، أسبابه ، النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك[1]و إذا كان رفض الإيداع يؤدى حتما إلى رفض الشهر فإن قبول الإيداع لا يؤدى حتما إلى قبول الشهر فقد يرفض المحافظ العقاري شهر الحجز العقاري في حالة وجود نقص أو خطأ يحول دون إتمام الشهر حيث يقوم في هذه الحالة بوضع تأشيرة تفيد رفض الإجراء على البطاقة العقارية لاستبعاد أي عملية على العقار المعني أثناء 15 يوم من تاريخ رفض الإجراء.[2]

المطلب الثاني : حجز العقار المرهون المملوك لغير المدين

الأصل أن يكون الحجز على العقار المرهون المملوك للمدين لأن جميع أمواله ضامنة لديونه ،و استثناءا يجوز التنفيذ على مال الغير و لا يخول هذا الطريق إلا للدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه كالدائن المرتهن و هذا الدائن تبقى له أفضلية، إذ يخول له القانون الحق في التتبع أي متابعة التنفيذ الجبري عليه في أي يد ينتقل إليها هذا العقار، فالغير الذي يمكن حجز عقاره في هذه الحالة إما أن يكون اكتسب ملكية العقار و يطلق عليه وصف الحائز ، و إما يكون قد رهن عقاره ضمانا لدين غيره و يربطه بالدائن عقد رسمي و يطلق عليه الكفيل العيني . و قد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الحجز على العقار تحت يد الحائز و الكفيل العيني طبقا للمواد 726-734 منه ، لذلك نتولى دراسة إجراءات الحجز بالنسبة لهذين الشخصين، حجزعقار الحائز في الفرع الأول و حجز عقار الكفيل العيني في الفرع الثاني .

الفرع الأول : حجز عقار الحائز

الحائز كاصطلاح قانوني في مجال التنفيذ الجبري على العقار هو الشخص الذي آلت إليه ملكية عقار مرهون فيمتلكه مثقلا بهذا الرهن ، و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 911 من القانون المدني أنه "كل من انتقلت إليه بسبب من الأسباب ملكية العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون برهن.

[1] - رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة 2001 ، الجزائر ص 98

[2]- مذكرة المديرية الوطنية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، رقم 1303 ، (1999) خاصة بشهر الحجز العقاري

ووفقا لهذا التعريف فإن الشخص يعتبر حائزا إذا توفرت فيه الشروط التالية:

- أن يكون العقار محل إجراءات التنفيذ مثقلا برهن رسمي أو أي تأمين عيني آخر و بذلك يجب أن يكون الرهن المثقل به العقار مشهرا و بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير .

- أن تنتقل ملكية العقار المرهون إلى الحائز ، فلا يعد حائزا للعقار المحمل بالرهن المشهر إلا من كسب ملكية هذا العقار كله أو جزء منه .

- أن لايكون الحائز مدينا للدائن المرتهن أي أن لايكون مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن .

- أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز .[1] وتقتضي رعاية مصلحة الحائز إتخاذ إجراءات إضافية فضلا عن الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة الحجز على عقار المدين و بالرجوع لنص المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه ينبغي التبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الحائز ، كما أوجبت المادة 734 منه إنذار الغير الحائز للعقار إما أن يقوم ب: -قضاء الدين أي دفعه للدائن هو الوسيلة الأكيدة التي تضمن للحائز بقاء العقار في يده .

يطهر العقار و يقصد به أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين بأن يدفع لهم مبلغا مساويا لقيمة العقار المرهون أو بيعه بعد الحجز عليه قضائيا .[2] و عليه سنتطرق إلى شكل الإنذار و ميعاده .

أولا: شكل الإنذار

الإنذار هو عبارة عن محضر من محاضر المحضرين و بالتالي يجب أن تتوفر فيه بيانات نصت عليها المادة 734 المذكورة أعلاه :

-بيان السند التنفيذي و الإجراءات التالية له .

-بيان أمر الحجز و تاريخ القيد .

-إنذار الحائزو تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبرا

[1]- المادة 911 من الأمر 75-58 المؤرخ في 09/26/ 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

[2]-المادة 734 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21.

عليه ، و إذا لم يتضمن الإنذار البيانات العامة يمكن إبطاله متى وجدت مصلحة قانونية ، فالإنذار يوجه إلى الشخص الذي تتوفر فيه صفة الحائز ، أي أن يكون مالكا عند توجيه الإنذار له .[1]

ثانيا : ميعاد الإنذار

إن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا ينص على ميعاد إنذار الحائز، حتى القانون المدني لم يحدد ميعاد يجب القيام خلاله أو بعده بإنذار الحائز بأن يتخذ موقفا ، لأنه لا يتم نزع الملكية وفقا لأحكام القانون المدني إلا بعد الإنذار بدفع الديون أو تطهير العقار أو التخلية، غير أنه طبقا للمادة 734 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي توجه أن يشتمل الإنذار الموجه للحائز على بيان أمر الحجز و تاريخ القيد فهذا يفترض أن المدين قد تم تبليغه مسبقا بأمر الحجز.

و بالرجوع لنص المادة 923 من القانون المدني فإنه في حالة أن العقار المراد الحجز عليه تحت يد الحائز،فإن الإنذار يبلغ أولا للمدين ثم للحائز أو يبلغ به المدين و الحائز في آن واحد ، فلا يجوز توجيه الإنذار للحائز وحده دون المدين ، فنسخة منه توجه للمدين و أخرى للحائز .

و هذا الواقع في ميعاد الإنذار كونه إما متزامنا مع تبليغ أمر الحجز أو لاحق له ، ولا يمنع أن يكون سابق عليه إلا أن المصلحة من ذلك منتفية بل يحتمل حتى حصول الضرر للدائن خاصة إذا قام الحائز و تصرف بالعقار،مما يستوجب توجيه إنذار جديد للحائز الجديد.[2]

و عليه فإذا كان العقار مملوكا للحائز فإن إجراءات الحجز تنحصر في تبليغ أمر الحجز للمدين و قيده ، كما لو كان ينفذ على عقار المدين و يلي ذلك إنذار الحائز بأن يدفع الدين أو يخلي العقار الذي يحوزه ، فإذا اختار الحائز تخلية العقار فإنها تتم طبقا للمادة 922 من القانون المدني بتقرير يقدمه الحائز إلى أمانة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ ، و يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل أمر بالحج بالمحافظة العقارية .[3]

و يجب أن يبلغ الدائن بهذه التخلية خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم التقرير بها و إذا جعلت التخلية عن

[1]- اسماعيل ابراهيم الزيادي ، التنفيذ العقاري ، مطبعة روز اليوسف الجديدة ، سنة 1997، ص 154
[2]- طلعت محمد دويدار ، التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 1994 ، ص 461
[3]-المادة 922 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

العقار تجري إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة بناءا على طالب صاحب المصلحة ، فإذا لم يقم بتخلية العقار ، و لم يدفع مبلغ الدين فإن إجراءات الحجز تتخذ في مواجهته.[1]

الفرع الثاني : حجز عقار الكفيل العيني

الغالب أن يكون الراهن هو نفسه المدين و لكن يجوز أيضا أن يكون الراهن شخصا آخر غير المدين يرهن عقارا مملوكا له لمصلحة المدين ، فإذا رهن شخص عقارا يملكه ضمانا لدين آخر فإن هذا الراهن يسمى بالكفيل العيني و الكفيل العيني هو شخص يقدم عقارا له ضمانا لدين شخص آخر و هو كالحائز ليس مدينا أو مسؤولا شخصيا عن الدين و طبقا لنص المادة 884 من القانون المدني فإن الراهن يجوز أن يكون المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين و يشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه فإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله و ذلك طبقا لنص المادة 901 من القانون المدني و لم يفصل قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية في إجراءات حجز عقار الكفيل العيني إلا ما نص عليه في المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه في حالة الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني فإنه يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الأخير و الذي يكون له الخيار بين الوفاء بالدين و التخلية أو قبول إجراءات الحجز و البيع و هذا ما يتوافق و نص المادة 902 من القانون المدني .[2]

لكن و بالنظر للإجراءات التي يتم التطرق إليها فيما يخص الحائز(المادة 734 من قانون إ.م.إ) لا سيما توجيه الإنذار له فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على حكم مماثل بالنسبة للكفيل العيني وهذا ما يدفع للاعتقاد إذ لم يقم المدين بالوفاء بالدين فإن إجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة وقيده باسمه في المحافظة العقارية وذلك حماية للغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع أن يعلم بهذا الحجزوكل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي هو إتخاذ مقدمات التنفيذ ومواصلة تنفيذه السند التنفيذي وإلزامه بالدفع.

[1]- عبد الرزاق بوضياف ، مرجع سابق ، ص87

[2] المادة 884 ، 901 و 902 من الأمر 75-58 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني المؤرخ في 1975/09/29 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78

ويعتبر العقار محجوزا من تاريخ قيد أمر الحجز فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار فإن هذا المتصرف له يكون في مركز الحائز،أما إذا تصرف فيه بعد ذلك فلا يكون تصرفه نافذا في حق الدائن الحائز وتواصل الإجراءات في مواجهته.

وعلى غرار ما نص عليه القانون بالنسبة للمدين فإذا قام الكفيل العيني أو الحائز بإيداع مبلغ كافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف فالتصرفات الواردة على العقار تكون نافذة.[1]

أما إذا قام الدائن بجميع الإجراءات سواء في مواجهة المدين الأصلي أو الحائز أو الكفيل العيني فهذا يؤدي إلى حجز العقار وهي الوضعية التي تترتب عليها جملة من الآثار القانونية سنتطرق إليها في المبحث الثاني.

[1]- اسماعيل ابراهيم الزيادي ، مرجع سابق ، ص179

المبحث الثاني : الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون في ظل الأمر 11/03

الحجز العقاري محله العقار وهذا الأخير هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله دون تلف وهذا حسب ماجاءت به المادة 683 فقرة 01 من القانون المدني، فيترتب على حجز العقار المرهون أثار هامة منها ما ورد في القانون المدني ومنها ما ورد في قوانين أخرى وهذا من يوم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية والتي تعد البداية الفعلية للحجز على العقار ويترتب على هذا الإجراء عدة أثار قانونية القصد منها حماية الحاجز، وقد نظم المشروع هذه الأثار في المواد من 730 الى 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،فير أن وضع العقار بين يدي القضاء لا يعني خروجه من ذمة صاحب المالك المدين ويدخل ذمة القضاء و الدليل على ذلك أن انتقال الملكية في العقار يتم بشهر التصرف الناقل وهذا ما قررته المادتين 15و 16من الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ومن ثم فالحجز هو وصف إجرائي يلحق بمال المدين نتيجة إجراء معين يتخذه الدائن طبقا للقانون يرتب آثار قانونية. لذلك فإن الحجز يرتب عدة آثار تتمثل في بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه وهذا ما ستتناوله في المطلب الأول، وقيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله المطلب الثاني.

المطلب الأول: بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه

إن المبدأ العام هو عدم خروج المال المحجوز عن ملك صاحبه ، فالحجز التنفيذي على العقار وظيفة تحفظية تهدف إلى تقييد سلطة المحجوز عليه على العقار المحجوز لحماية حق الحاجز ذلك أن الحجز كإجراء قانوني لا يؤدي إلى نزع ملكية المدين المحجوز عليه ، و إنما إجراء البيع بالمزاد العلني هو الذي يعتبر الأداة القانونية لنزع ملكية العقار المحجوز و نقل هذه الملكية إلى الراسي عليه المزاد .

و تطبيقا لذلك فإن حجز العقار يقتضي عدم خروجه عن ملك المحجوز عليه ، و يترتب على هذه القاعدة نتائج ، نتطرق إلى كيفية بقاء العقار في ذمة صاحبه في الفرع الأول ، و النتائج المترتبة على المبدأ العام في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مبدأ عدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه

إن الحجز ليس تنفيذ و لكنه إجراء قانوني يمهد له ، إذ أن التنفيذ يتحقق ببيع العقار المحجوز و سداد حق الدائنين ، كما أن الحاجز قد لا يستمر في إجراءات التنفيذ بعد الحجز فيسقط الحجز و يزول أثره إذا حقق الدائن الحاجز مبتغاه بحصوله على حقه بأي سبب كان ، كما أن الحجز على العقار المرهون وظيفة تحفظية تهدف إلى تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز ، و ذلك لحماية حق الحائز . فنظام الحجز يحمي الدائن الحاجز من تصرفات المحجوز عليه التي تؤدي إلى ضياع العقار المحجوز ، و بالتالي تفويت فرصة استيفاء دينه ببيع العقار، و من جهة أخرى يبقى العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه و يعطي له فرصة تسديد الدين و تنفيذ الإلتزام قبل اللجوء لنزع ملكية العقار جبرا عليه و ذلك ببيعه بالمزاد العلني ، و في كل الأحوال متى سدد المحجوز عليه الدين الذي في ذمته للحاجز ، رفع الحجز و اعتبر كأن لم يكن ، و يترتب على قاعدة عدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه مجموعة من النتائج .[1]

الفرع الثاني : النتائج المترتبة على المبدأ العام

يترتب على قاعدة عدم خروج العقار عن ملك صاحبه مجموعة نتائج إجرائية و موضوعية هي:

أولا : النتائج الإجرائية لعدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه

- إن الحجز لا يؤدي إلى اختصاص الحاجز للعقار المحجوز لأي دائن للمحجوز عليه حق الحجز عل نفس العقار الذي سبق حجزه من طرف دائن آخر و بذلك يشارك الجميع في اقتسام حصيلة التنفيذ و إن الأولوية في الحجز عند حصول أحد الدائنين على تأمين عيني على العقار قبل حجزه .

- اذا بيع العقار المحجوز حل ثمنه محله في ذمة المحجوز عليه فيصبح الثمن ملكا له بدلا من العقار المبيع و أنه متى استوفى الحاجزون حقوقهم من الثمن كان الباقي من حق المحجوز عليه .

[1]- أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 1999 ،ص 470

- إذا تم التنازل عن إجراءات الحجز أو حكم بإبطاله كانت تصرفات المحجوز عليه بشأن العقار المحجوز نافذة بأثر رجعي منذ وقوعها .

- إذا عين المدين حارسا على عقره المحجوز فله طبقا لنص المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يستعمله وفقا للغرض المخصص له كالإقامة فيه إذا كان ساكنا فيه و لا يكلف بدفع أجرة مقابل ذلك فهو يشغله بصفته مالكا و ليس مستأجر ، و له أن يزرعه إذا كان أرضا و يحصل على الثمار اللازمة لمعيشته .

- أن تكون العقارات المحجوزة غير مؤجرة وقت شهر أمر الحجز حيث متى كان العقار مؤجرا وقت شهر أمر الحجز كان المستأجر هو حارس العقار الذي تم حجزه .[1]

ثانيا: النتائج الموضوعية لعدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه :

- للمحجوز أن يتصرف في العقار المحجوز كما يشاء و بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية ، فتصرف المحجوز عليه في عقاره ليس تصرف في ملك الغير ، لأن الحجز لا ينزع ملكية العقار المحجوز عن صاحبه ، غير أن التصرف في حد ذاته يكون غير نافذ في مواجهة دائني المحجوز عليه .

- للمحجوز عليه مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على العقار المحجوز .

- إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة وقعت تبعة الهلاك على المحجوز عليه المالك فلا ينقضي حق الحاجز بسبب هذا الهلاك و لا يتحمل تبعته .[2]

[1]- محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1996 ص 132.

[2]- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر طبعة أولى، 2006 ص 218.

المطلب الثاني: قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز و استغلاله

إن وضع العقار تحت يد القضاء لا يؤدي إلى اخراج المال من ملك المدين و إنما يؤدي فقط إلى تقييد سلطات المدين المخولة له على العقار سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار الحجوز أو بالنسبة إلى لحقه في استغلال و استعمال هذا العقار فإن كان القانون يبقي العقار المحجوز على ملك صاحبه إلا أنه وضع قيود على سلطات المحجوز عليه و ذلك بهدف حماية حقوق الدائنين الحاجزين

أو أصحاب الحقوق المقيدة قبل توقيع الحجز العقاري و تتمثل تلك الضوابط في عدم نفاذ التصرفات المحجوز عليه الواردة على عقاره الحجوز و هذا ما سنتطرق إليه كفرع أول ثم إلى تقييد سلطة

المحجوز عليه في استغلال عقاره كفرع ثاني.

الفرع الأول : عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز في مواجهة الحاجز

نص المشرع الجزائري في المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " أنه لا يجوز للمدين

المحجوز عليه ، ولا لحائز العقار و لا للكفيل العيني ، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل

ملكية العقار و /أو الحق العيني العقاري المحجوز ، و لا أن يرتب تأمينات عينية عليه ، و إلا كان

تصرفه قابلا للإبطال"[1] أي انه بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء يمنع على المدين المحجوز عليه و على حائز العقار و كذلك على الكفيل العيني القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع ، معاوضة ، هبة أو إنشاء لأحد الحقوق العينية الأصلية الأخرى كحق الانتفاع أو حق الارتفاق كما يمنع عليهم انشاء حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلا لأنه من شأن هذه التصرفات ان تنقص من قيمة العقار كما تبعد الراغبين من شراءه و يعني نفاذ التصرف في مواجهة الحاجز في التصرفات الناقلة للملكية توجيه إجراءات التنفيذ على العقار كأثر للحجز العقاري.[2]

[1] -المادة 735 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

[2] - عيساوى نبيلة ، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2004 ، ص 93

و إذا كان المشرع قد أتى بقاعدة عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز بعد توقيع الحجز، و أعطى إمكانية نفاذ هذه التصرفات في حالة إيداع المبالغ المستحقة قبل يوم جلسة المزايدة تطبيقا لنص المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إلا انه ورد استثناء في القواعد العامة متمثل في حق الامتياز إذا قيد دائن حق امتيازه على عقار لضمان الثمن المتبقي في ذمة المحجوز عليه وعلى الدائن المرتهن الذي نشا حق رهنه لضمان قرض الثمن الذي اكتسب به المحجوز عليه العقار إذا قيد رهنه بعد قيد أمر الحجز.

و يشترط في هذه الحالات أن يتم قيد هذه الحقوق في مواعيدها ، أي في خلال شهرين من تاريخ عقد ملكية المحجوز عليه، و إلا خرجت من الاستثناء و خضعت بالتالي للقاعدة الأصلية المتمثلة في عدم سريانها في حق الحاجز و الراسي عليه.[1]

الفرع الثاني : تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال عقاره

لقد تضمنت المادة 730 في الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه: "اذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك" ومقتضى هذا النص أنه إ ذا كان المدين المحجوز عليه مستعملا العقار بنفسه، يستمر في استعمال هذا العقار بعد الحجز عليه وإذا كان العقار دار للسكنى استمر في سكناها دون أجرة، وإذا كانت أرض فلاحية استمر في زراعته و إن كان العقار عقارا صناعيا كأن يكون مصنعا مشيدا على قطعة أرض استمر في استغلال مصنعه، والمدين المحجوز عليه يصبح

حارسا قضائيا بقوة القانون على عقاره المحجوز، إلى أن يتم بيع هذا العقار و لقد نص المشرع على صورة من صور استغلال العقار و هي تأجيره و الحصول على ثماره فالمحجوز عليه قد يستغل عقاره بطريقة مباشرة و ذلك باستعماله بنفسه ، كأن يسكنه، و قد يستغله عن طريق تأجيره للغير وهذا ما سنتطرق اليه اولا تاجير العقار المحجوز و ثانيا الى إلحاق الثمار بالعقار المحجوز. [2]

[1]- عيساوى نبيلة ، مرجع سابق ، ص99

[2]-المادة 730 فقرة 1 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

أولا : تأجير العقار المحجوز

إذا كان العقار المحجوز مؤجر وقت توقيع الحجز العقاري ، فان مجرد تكليف الحاجز المستأجر بعدم دفع ما يستحق من أجرة بعد شهر الحجز العقاري يقوم مقام الحجز تحت يده ،أي مجرد تبليغ المستأجر بالأوضاع و تكليفه بعدم دفع الأجرة للمحجوز عليه المؤجر يعتبر بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير ، اى حجز الأجرة التي يستحقها المدين و الموجودة لدى الغير المستأجر و هذا ما نصت عليه المادة 730 الفقرة الثالثة والرابعة من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية :

" إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجر تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار.

إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه ، ويسأل عنها ومقتضى هذا النص أن عقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز تبقى " المدين بصفته حائزا لها سارية المفعول وتعتبر الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد علمه بأمر الحجز، ولا يجوز له تسديد قيمة الإيجار للمالك وإذا سبق وأن دفع الأجرة فإن وفاؤه صحيح" [1]

كما أن بعد توقيع الحجز فإن عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت أو التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز و هذا يتطابق مع المادة 896 من القانون المدني ، و كذلك إن المادة 731 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على إمكانية إبرام عقد الإيجار المنصب على العقار المحجوز بعد أن يأذن بذلك القضاء ، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار و يضر بمصالح أطراف الحجز [2]

نص المشرع الجزائري في المادة: 896 من القانون المدني الجزائري على عقود الإيجار المسجلة و غير المسجلة و على مدة الإيجار النافذ و غير النافذ، بقولها " الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية إما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان عقد بعد تسجيل التنبيه .

[1]- عيساوى نبيلة ، المرجع السابق ، ص102
[2]- المادة 731 الفقرة 01 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة للجمهورية الرسمية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

و لم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة و إذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنفيذ تزيد مدته على (9) سنوات، فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن. و يستفاد من هذا النص بأن عقد الإيجار المبرم من طرف المدين المحجوز عليه (الراهن) لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز (الدائن المرتهن) إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل الحجز أما إذا لم يكن العقد ثابت التاريخ أو كان أبرم بعد تسجيل الحجز و لم تدفع الأجرة مسبقا فلا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز إلا إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة.

كما تطرقت هذه المادة إلى مدة الإيجار النافذ، فنصت بأن الإيجار السابق على تسجيل الحجز و الذي

تزيد مدته على تسع (09) سنوات لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز إلا لمدة تسع (09) سنوات

ما لم يكن هذا الإيجار مسجلا قبل قيد الرهن.[1]

كما أن المشرع قد أورد حكم خاص يتعلق بالإيجارات لمدة 12 سنة في المادة 17 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري حيث تنص على أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها اثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها ، وعليه يجب أن يشهر عقد الإيجار قبل شهر أمر حجز العقار حتى يكون نافذا في مواجهة الدائنين الحاجزين و أصحاب الحقوق المقيدة و الراسي عليه المزاد.

ثانيا: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

تنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إلحاق الثمار بالعقار المحجوز كأثر من أثار الحجز العقاري بالتالي " تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية" و تطبق هذه القاعدة سواء كان العقار في يد المدين المحجوز عليه إن كان مؤجرا للغير و يشتمل الالحاق غلة العقار الطبيعية و المدنية كالأجرة و المحصولات الزراعية و انتاج المناجم و الغرض من هذه القاعدة هو عدم تشجيع المدين على اثارة المنازعات و تعطيل اجراءات التنفيذ وتأخير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه و عليه تحتجز مع المال المحجوز.[2]

كما تنص المادة 888 من القانون المدني على أنه توزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري وكذا تنص المادة

[1]- المادة 896 من الأمر 75-58 المؤرخ في 09/26/ 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

[2]- زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية العدد الثاني، 1997 ، ص30

895 من القانون المدني "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار" [1] فالثمار تأخذ حكم العقار على الرغم من أنها في الأصل منقول فتكون محجوزة بقوة القانون دون إتباع إجراءات مستقلة بالثمار لحجزها و تصبح جزء من العقار فيكون حكمها كحكم ثمن العقار في التوزيع و يقصد بالثمار إما :

- الثمار الطبيعية : مثل المحاصيل الزراعية و هي الغلة الناتجة عن العقار ، طبقا لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تلحق الثمار بالعقار عن المدة التالية لتوقيع الحجز العقاري .

-الثمار الصناعية : كالمعادن و الأحجار ، يلحق بالعقار ما يتم استخراجه بعد شهر الحجز ، أما ما يثبت انه استخرج قبل توقيع الحجز فلا يلحق بالعقار المحجوز

-الثمار المدنية: و هي الأجرة أو إيراد العقار المحجوز المؤجر من طرف المحجوز عليه تلحق بالعقار المحجوز متى كانت تالية عن شهر الحجز ، ذلك حسب المادة 730 التي سبق ذكرها .[2]

[1] - المادة 895 من الأمر 75-58 المؤرخ في 09/26/ 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

[2]- زروقي ليلي ، مرجع سابق ص 32

الفصل الثاني :

إعداد العقار المحجوز للبيع و إجراءات بيعه بالمزاد العلني

الفصل الثاني : إعداد العقار المحجوز للبيع و إجراءات بيعه بالمزاد العلني

بعد أن يتم الحجز على العقار بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية تبدأ المرحلة التالية و هي مرحلة إعداد العقار لبيعه ، و في هذه المرحلة أوجب القانون على الدائن مباشرة الإجراءات و ذلك بقيام بإيداع قائمة شروط البيع و ذلك خلال مدة معينة و أن يرفق هذه القائمة ببعض الوثائق ثم يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع.

و لقد اهتم المشرع الجزائري بمرحلة ما بعد قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري و قبل بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط و بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز و المحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن ، و أتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالاشتراك في هذا البيع و تتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة ، في إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها و هذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و الإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانونا ، و من ثمة الإعلان عن البيع و هذا ما نصت عليه المادة 740 و ما يليها من نفس القانون .

لذلك ارتأينا دراسة إعداد قائمة شروط البيع و الاعتراض عليها في المبحث الأول و إجراءات إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني في المبحث الثاني .

المبحث الأول : إعداد قائمة شروط البيع و الإعتراض عليها

لا يتسنى بيع العقار إلا بإتباع الإجراءات المحددة قانونا لبيعه ، و يتجلى في قائمة شروط البيع فإذا أعدت وفقا لما هو محدد قانونا صار البيع جبريا .

فقائمة شروط البيع هي محرر يقوم بتحريره المحضر القضائي خلال الشهر الموالي لتسجيل أمر الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء و بعدها يودعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا بالبيع و القائمة تحتوي على بيانات العقد من الإعلام بشروط بيع العقار المحجوز .

وبناء عليه سنتطرق لإعداد قائمة شروط البيع في المطلب الأول أما المطلب الثاني نتطرق فيه للاعتراض على هذه القائمة.

المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع

تعتبر قائمة شروط البيع عمل إجرائي كالحجز يهدف إلى إعداد العقار للبيع و تصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعترض عملية إتمام البيع ، و أيضا لأن الحاجز ليس بنائب أو وكيل عن المحجوز عليه بل يقوم بالأعمال الإجرائية التي رسمها القانون .

فيمكن القول أن قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل أو الدقيق بالعقار المطلوب بيعه يعدها المحضر القضائي بهدف إعداد العقار للبيع و تصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع و لا يشترط فيها المشرع شكلا معينا من الأوراق .

و عليه نتناول في هذا المطلب فرعين ، الأول بيانات قائمة شروط البيع و الثاني إجراءات إيداع القائمة و الإعلان عنها.

الفرع الأول : بيانات قائمة شروط البيع

حددت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية البيانات الإلزامية التي يجب أن تتضمنها القائمة و هي كالآتي :

أولا: البيانات الإلزامية

-اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم.

- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين ،و يقصد به السند التنفيذي الذي حصلت الإجراءات بمقتضاه فإذا كان السند رسميا يذكر تاريخه و الموظف أو الضابط العمومي الذي حرره ، الثمن و تاريخ الاستحقاق ، و إذا كان السند حكم أو قرار أو أمر يذكر تاريخه ، الجهة القضائية التي أصدرته أو صادقت عليه .

- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجدا ، يجب ذكر تاريخ قيده بالمحافظة العقارية و تاريخ تبليغه الرسمي ، و يجب ذكر ما إذا كانت هناك إعتراضات أدت إلى إجراءات قضائية انتهت بأحكام ، كما يذكر تاريخ صدورها و الجهة التي أصدرتها و طرق الطعن التي اتبعت و القرارات التي فصلت فيها.

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء مفرزا كان أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه و إن كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .

- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل أو أنه شاغر و هذا ليسهل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد . [1]

- شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف ، كما وجب أن تكون الشروط غير مخالفة للنظام العام و الآداب العامة أو الأحكام الخاصة ببيع العقار أما تحديد الثمن نصت عليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء و توضيح التركيب الذي سيجرى فيه البيع عند الاقتضاء و ما إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها .

- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع أي تحديد المحكمة التي سيتم فيها البيع بالمزاد العلني.

[1]-المادة 737 من القانون 08-09 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

و يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادهما .

ثانيا : الجزاء المترتب عن تخلف بيانات القائمة أو احتوائها على شروط مخالفة للنظام العام و الآداب العامة

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه " إذا خلت قائمة شروط البيع من البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه " [1]، من خلال استقراء نص المادة فإنه إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الأساسية المذكورة لا تعتبر باطلة و إنما قابلة للإبطال أي أن البطلان نسبيا و ليس مطلقا وهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع ، غير أن المشرع منح لكل ذي مصلحة في طلب إبطال قائمة شروط البيع ميعاد لتقديم الطلب يقدر بأجل أقصاه انعقاد جلسة الاعتراضات ، فبانقضائه يسقط الحق في طلب إبطال قائمة شروط البيع و باعتبار أن قائمة شروط البيع حسب طبيعتها القانونية أنها عمل إجرائي أوجبت المادة أن تتضمن جميع الشروط التي حددتها و بالتالي إذا تخلف إحداها فهذا عيب أصابها و من ثم الجزاء المترتب هو القابلية للإبطال أي البطلان النسبي عكسه ما كان منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية القديم في نص المادة 386 منه[2].
و يبقى تبيان أن إبطال قائمة دفتر شروط البيع لا يعني بطلان إجراءات الحجز السابقة لها بل يقتصر عليها فقط ، لأنه لا يوجد نص يقرر ذلك زيادة على أن المصلحة ليست في تقرير البطلان و ما يعزز ذلك نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها الأخيرة التي تبين من خلالها أنه إذا ما تم التمسك بإبطال القائمة و تم فعلا إلغاؤها فإنه يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي لأنه هو المتسبب بخطئه في إغفال هذه البيانات .[3]

[1]- المادة 739 فقرة من القانون 08-09 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23
[2]-راشدي مراد ، مداخلة حول الحجز على العقار ، مجلة المحضر القضائي ، العدد 03 ، سنة 2010 ص 18.
[3]-اسماعيل إبراهيم الزيادي ، مرجع سابق ص 94.

الفرع الثاني : إجراءات إيداع قائمة شروط البيع و الإعلان عنها

اشترط المشرع الجزائري بعد تحرير قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ أن يقوم بإيداعها لدى كتابة محكمة التنفيذ ثم يقوم بتبليغها إلى أطراف خصومة التنفيذ بتوجيه إنذار لهؤلاء و إلى العامة بنشر مستخرج منها كما يقوم بلصقها في أماكن محددة و هذا ما نص عليه في المواد 737 ، 740 ، 748 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [1].

و عليه سنتناول أولا إيداع قائمة شروط البيع و ثانيا الإعلان عنها .

أولا : إيداع قائمة شروط البيع

تبدأ الإجراءات الخاصة بالتمهيد لبيع العقار بإيداع قائمة شروط البيع ، فالإيداع يعني وضع القائمة لدى كتابة الضبط التابعة لمحكمة التنفيذ في ميعاد معين و بأوضاع خاصة ، فقد نصت المادة 737 /01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه "... يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها لأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ... ".[2]

و بالتالي فالقائم بإيداع قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي بعد أن يحررها بناء على طلب الدائن مباشرة الإجراءات ، و يحصل إيداع قائمة شروط البيع لدى محكمة التنفيذ المختصة و هي المحكمة التي يقع بدائرتها العقار المحجوز أو أحد العقارات المحجوزة في حالة تعددها ووقوعها في دوائر اختصاص أكثر من محكمة واحدة و هذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و عليه فالمحكمة المختصة إقليميا بإيداع قائمة شروط البيع هي محكمة موطن العقار المحجوز ، كما حدد المشرع أيضا كيفية إيداع قائمة شروط البيع و هذا بقيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة المتواجد بها العقار المحجوز بعد تسديد الرسم المنصوص عليه بموجب قانون

[1] -كمين مسعود ، الحجز العقاري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة باتنة،2002، ص37

[2] -المادة 737 فقرة (3) من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21

المالية رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 ثم يتولى أمين الضبط بتحرير محضر إيداع قائمة شروط البيع و الذي يؤشر عليه فيما بعد رئيس المحكمة المختص إقليميا و تسجل قائمة شروط البيع في سجل إيداع العقود المختلفة و هو مخصص لإيداع الخبرات القضائية محاضر الصلح ، محاضر بيع المنقولات بالمزاد العلني و يمنح لها تاريخ إيداع و رقم خاص بها .[1]

كما أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا لإيداع قائمة شروط البيع وفقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و لم يرتب أي جزاء على عدم احترام ميعاد الإيداع و اكتفى بالنص على تحرير و إيداع قائمة شروط البيع إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، أي بعد انقضاء مهلة الوفاء الممنوحة للمدين بعد تبليغه بأمر الحجز و إنذاره بالوفاء حسب ما نصت عليه المادة 02/725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و اعتبر المشرع هذه المدة عبارة عن مهلة تنظيمية فقط ، كما يجب على المحضر القضائي عند إيداع قائمة شروط البيع أن يرفقها بعدد من المستندات نصت عليها المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المتمثلة في :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه
- نسخة من أمر الحجز
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز
- مستخرج جدول الضريبة العقارية [2]

[1]-قانون 2000-06 التضمن قانون المالية لسنة 2001 المؤرخ في 2000/12/23

[2]- المادة 738 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21

ثانيا : إعلان قائمة شروط البيع

بعد تحرير و إيداع قائمة شروط البيع أوجب المشرع تبليغ بعض الأشخاص عن طريق المحضر القضائي بتوجيه إنذار بالإطلاع على القائمة و ذلك خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع و هذا ليتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم و اعتراضاتهم.

و هذا حسب المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها :

" يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط و أن يبلغ رسميا قائمة شروط البيع لأشخاص محددة و هم :

- المدين المحجوز عليه

- الكفيل العيني و الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد

- المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا

- الدائنين المقيدين كل بمفرده و يقصد بهم أصحاب الرهون الرسمية و الحيازية و حقوق الاختصاص و الامتياز قبل قيد الأمر بالمحافظة العقارية

- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم إن وجد.[1]

كما أوضح المشرع أنه في حالة وفاة أي شخص من الأشخاص المذكورة أعلاه فالتبليغ الرسمي يكون للورثة بصفة جماعية دون تحديد الأسماء و الصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي وطن المتوفي . و نصت المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة و ترفق بصورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ و هذا من طرف المحضر القضائي، و الهدف من نشر مستخرج قائمة شروط البيع لكي يطلع عليه العامة أي شخص يرغب في الإطلاع على القائمة و لا يتطلب بصفة معينة أو

[1] - المادة 738 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية

إثبات مصلحة لأن الراغب في الشراء يمكنه الإطلاع ، كما أن كل العامة لا يمكنهم الاعتراض على قائمة الشروط بل المعترض عليها يجب أن تتوفر فيه المصلحة . و يترتب على هذا الإعلان أنه يجوز لكل شخص مهما كانت صفته أن يطلع على قائمة شروط البيع بقلم كتاب المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي دون أن ينقلها منه و هذا حسب المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .[1]

المطلب الثاني : الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع المنازعات الفرعية التي قد يبديها أصحاب المصلحة و الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في شكل ملاحظات ضد هذه القائمة أو ضد أي إجراء من إجراءات الحجز ، فالاعتراض على القائمة هو إجراء نظمه القانون و هو مرحلة سابقة على بيع العقار و هذا بغرض تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ قبل بيع العقار و تطهيرها من كل العيوب التي تكون قد شابتها .

و عليه نتناول في هذا المطلب كيفية تقديم الاعتراض في الفرع الأول ، و موضوع الاعتراض في الفرع الثاني .

الفرع الأول : كيفية تقديم الاعتراض

لقد أوجب القانون عند إيداع قائمة شروط البيع توجيه إنذر بالإطلاع عليها للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الهدف من ذلك هو تمكينهم من إبداء اعتراضاتهم حول محتوى دفتر الشروط و ما سبقها من إجراءات تتعلق بالحجز أو مقدمات التنفيذ .فبعد إيداع قائمة شروط البيع يقوم رئيس المحكمة بالتأشير في محضر إيداع هذه القائمة و يحدد فيه جلسة الاعتراضات بتحديد ساعة و تاريخ انعقادها .لذلك نصت المادة 742 على أنه يقدم الاعتراض من طرف الأشخاص الذين أشارت إليهم المادة 740 من نفس القانون أو من ورثتهم و لو لم يتم إبلاغهم بقائمة شروط البيع و ذلك بموجب عريضة في أجل 3 أيام قبل جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقهم و تسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.[2]

[1]-اسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ص 108
[2]-طلعت محمد دويدار ، مرجع سابق ص 498

لذلك سنتطرق لشكل هذه الاعتراضات ثم ميعاد تقديمها ، و المحكمة المختصة بالنظر فيها على التوالي:

أولا : شكل الاعتراضات

يعتبر الاعتراض مسلك إجرائي ينصب على التنفيذ العقاري يتجسد في تقرير يودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ ، و هذا ما نصت عليه المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هذا بإيداع عريضة مكتوبة من أشخاص التنفيذ أو الغير أو محاميهم مؤرخة و موقعة لدى أمانة ضبط محكمة التنفيذ على العقار و تسجيلها في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها .

ثانيا : ميعاد تقديم الاعتراضات

حسب نص المادة 742 المذكورة أعلاه فإن ميعاد تقديم الاعتراض محدد بثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات المحددة من طرف رئيس المحكمة عند التأشير على قائمة شروط البيع و بالتالي فأقصى أجل لإبداء الاعتراضات و الملاحظات هو ثلاثة أيام قبل تاريخ جلسة الاعتراضات فيجب اتخاذ الإجراء قبل حلوله و إلا يسقط حق كل من أنذر بالتمسك بالاعتراض بفوات الميعاد المحدد له .

ثالثا : المحكمة المختصة بالنظر في الاعتراضات

تطبيقا للفقرة 03 من المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن الفصل في الاعتراض يتم من طرف رئيس المحكمة الموجود في دائرة اختصاصها العقار بعد انعقاد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض و الحاجز و المحضر القضائي و يفصل في الاعتراضات في أجل أقصاه ثمانية أيام من رفع الاعتراض ، كما يعتبر الاعتراض على القائمة منازعة تتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية و هي بذلك تشكل إشكالا موضوعيا في التنفيذ ، لذلك رتب المشرع على مجرد تقديمه وقف إجراءات البيع بقوة القانون .[1]

[1]- كمين مسعود ،رسالة ماجستير في التنفيذ العقاري ، مرجع سابق ص 63

و الاعتراض تؤدي إثارته أمام محكمة التنفيذ إلى وقف التنفيذ إلى غاية الفصل في موضوع الاعتراض و لا تستأنف الإجراءات إلا بعد تصفية جميع المنازعات ، و بالتالي فالأثر المترتب على الاعتراض هو وقف التنفيذ على العقار إلى غاية الفصل فيه ، لذلك فإذا كان الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ بناء على طلب صاحب المصلحة فإنه يترتب إزالة الأثر الموقف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض ، أما إذا قضي الحكم بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض فإن الدائن المباشر للإجراءات و كل دائن أصبح طرفا فيها عليه أن يستصدر أمرا من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع و يصدر الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ .[1]

الفرع الثاني : موضوع الاعتراضات

إن التكييف القانوني الصحيح للاعتراض على قائمة شروط البيع هو مسلك إجرائي ينصب على التنفيذ العقاري ، لذلك فالاعتراض خصومة متميزة ذات شكل خاص و لها ميعاد خاص و ليست قاصرة على الاعتراضات و إنما لكل من له مصلحة في التنفيذ على العقار.[2]

لذلك نتطرق لأوجه الاعتراض أولا ثم لطبيعة الاعتراض ثانيا .

أولا : أوجه الاعتراض

إن موضوع الاعتراض واسع لا يمكن حصره ، إلا أنه بالرجوع إلى المواد 743،744،745،746 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فيمكن تصنيف المنازعات إلى :

أ-البطلان : يقصد بالبطلان ما لحق الإجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الإجراء لأثر قانوني ، و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على أن البطلان طريق

[1]- حسين رضا ، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، سنة 2012 ، ص 106

[2]- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر2015 ص 146

للاعتراض على قائمة شروط البيع ، و لعل مرد ذلك نص المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تجيز للمحجوز عليه و كذا لكل ذي مصلحة إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز و المحضر القضائي الأمر ببطلان الإجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء و إلا سقط حقه في طلب الإبطال و اعتبر صحيحا .[1]

و باستثناء ما نصت عليه المادة 737 من نفس القانون أنه في حالة أن قائمة شروط البيع جاءت خالية من أحد البيانات الواجب ذكرها في القائمة ، فإن هذه الأخيرة تكون قابلة للإبطال بناء طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا يسقط حقه في طلب الإبطال ، و يفهم من هذه المادة أن طلب الإبطال يمكن تقديمه بجلسة الاعتراضات على عكس ما نصت عليه المادة 742 منه في فقرتها الأولى و أن الأجل الذي يجب أن يقدم خلاله الاعتراض هو ثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات.

ب- الملاحظات : يقصد بالملاحظات على قائمة شروط البيع الطلبات التي تبدى من كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته و ذلك إما بتغييرها أو الإضافة عليها أو حذف بعضها.

1-الملاحظات بالتعديل : و يكون ذلك بتغيير شرط من شروط القائمة كالاعتراض على تجزئة العقار المنفذ عليه مثلا .

2- الملاحظات بالإضافة : كإضافة بند في القائمة ، كحالة من يكون له حق ارتفاق على العين المنزوع ملكيتها و يرغب في الإشارة إلى حقه في القائمة .

3- الملاحظات بالحذف : كحذف شروط من القائمة لمخالفتها للنظام العام أو جاءت مخالفة للقانون .[2]

[1]-حسيان رضا ، مرجع سابق ص110

[2]- بوقندورة سليمان، مرجع سابق ص 148

ج- الطلبات المتعلقة بالتنفيذ : أجاز المشرع في بعض النصوص إبداء الاعتراضات بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع ، و تناولها على هذا النحو:

1 -طلب التنفيذ على بعض العقارات مؤقتا : نصت المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه " يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني كاف للوفاء بديون جميع الدائنين " بمعنى أنه إذا كان ثمن أول عقار كاف للوفاء يمكن للمدين أن يطالب بوقف التنفيذ على العقارات الأخرى ، ولا يترتب على صدور الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها و إنما يظل هذا الحجز قائما بالنسبة إليها و منتجا لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صدر الحكم بقصر الحجز عليها .[1]

2 -طلب تأجيل البيع : وفقا لما نصت عليه المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية فإن هذا الحق مخول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني بطلب عن طريق دعوى استعجالية تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه شرط إثبات أن صافي ما تنتجه أمواله في سنة واحدة يكفي للوفاء بديونه للدائنين الحاجزين و جميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء مراعيا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة و هذا ما نصت عليه المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها الثانية

3 -دعوى الفسخ : بعد إيداع قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي فإنه يجب عليه خلال خمسة عشر يوما التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو لورثتهم بإنذارهم بالإطلاع على القائمة و إبداء ملاحظاتهم ، و بالرجوع للمادة 745 فإنه في حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك و هو ثلاثة أيام على الأقل قبل الجلسة التي تم تحديدها من طرف رئيس المحكمة لنظر الاعتراضات فإنه حقه في ذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد.

[1]-المادة 743 من قانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

فدعوى الفسخ تعد دعوى أصلية ترفع أمام محكمة الموضوع بصفتها هي المختصة في الإشكال الموضوعي ، فطبقا للمادة 746 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فترفع دعوى الفسخ بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى و أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و عليه فلا ترفع هذه الدعوى بطريق الاعتراض على القائمة ، فإذا رفعت في الأجل المحدد وجب تدوين ذلك في ذيل قائمة شروط البيع بالتأشير عليها من طرف المحضر القضائي حتى لا يحكم رئيس المحكمة بوقف إجراءات البيع .[1]

ثانيا : طبيعة الاعتراض

يقصد بطبيعة الاعتراض تحديد نوع المنازعة ، وقتية أم منازعة موضوعية و نظرا لكون المنازعة الوقتية هي تلك التي تهدف إلى اتخاذ إجراء مؤقت حتى يتم الفصل في موضوع المنازعة ، نستطيع التقرير بأن ما تقدم من منازعة عن طريق الاعتراض هو لإشكال موضوعي ، أي خصومة تنفيذ موضوعية .

و تجدر الإشارة أنه بعد تقديم الاعتراضات في الآجال المحددة قانونا ، طبقا للمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتم الفصل فيها من قبل رئيس المحكمة المختص إما بوقف إجراءات البيع أو بمواصلة التنفيذ ، و في حالة سقوط الحق في تقديم الاعتراض في الأجل المحدد و في حالة عدم تقديم أي اعتراض في هذا الأجل يؤشر أمين الضبط في السجل الخاص و يسرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.[2]

[1]-حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص115

[2]- كمين مسعود، رسالة ماجستير في التنفيذ العقاري ص57

المبحث الثاني: إجراءات اعداد العقار للبيع بالمزاد العلني و توزيع الحصيلة

بعد الانتهاء من ايداع قائمة شروط البيع و الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها ان وجدت تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني و ذلك بإتمام الاجراءات الممهدة له تتمثل اساسا في اجراءات المزايدة و ينتهي بيع العقار لمن يرسو عليه المزاد و ثم توزيع حصيلة البيع

وهذا ما سنتطرق اليه في المطلب الأول لإجراءات جلسة المزاد و في المطلب الثاني لحكم رسو المزاد و في المطلب الثالث الى توزيع حصيلة البيع .

المطلب الأول: إجراءات جلسة المزاد

بعد إتمام جميع إجراءات الحجز والتبليغ تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني والتي تخضع هي الأخرى لإجراءات عديدة، تبدأ بانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني والذي يجري في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في التاريخ والساعة المحددين لذلك طبقا لنص المادة 737 قانون إجراءات المدنية و الادارية ، و نصت المادة 747 من نفس القانون على يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ و ساعة و مكان الجلسة البيع بالمزاد العلني (8) أيام قبل الجلسة على الأقل .

ويتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك ، فرغم سبق تحديد جلسة البيع, فإن القانون يستلزم لكي تجري المزايدة ، أن يطلب ذلك أحد أطراف التنفيذ. فليس للقاضي أن يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه وإلا وقع هذا البيع باطلا وذلك لأن المشرع يفترض أن عدم طلب البيع يفيد احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات بسبب الوفاء أو تأجيلها لمزيد من التفاوض على التسوية أو لانتظار وقت أكثر ملائمة للبيع ، فما دام أن جميع أصحاب الشأن يملكون طلب البيع و لم يتقدم أحدهم بذلك فمن حسن النظر ألا يتم البيع و إن حل يومه . و حتى تنعقد جلسة البيع, لابد أن يسبقها إعلان عن البيع يقوم به المحضر القضائي و ذلك لأطراف التنفيذ و كذا للجمهور الراغبين في الشراء.

و عليه سنتناول الإجراءات السابقة لجلسة المزايدة في الفرع الأول و إجراءات افتتاح المزايدة في الفرع الثاني

الفرع الأول: إجراءات السابقة لجلسة المزاد

نقصد بالإجراءات السابقة على انعقاد جلسة البيع، تلك الإجراءات الممهدة والتحضيرية لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز، وتبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب مكتوب من طرف الدائن مباشر الإجراءات وكل من أصبح طرفا فيها من بقية الدائنين، وذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ إلى المحكمة المختصة يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار المحجوز إن لم يكن قد تم تحديدها مسبقا بقائمة شروط البيع، وبعد أن يتم تحديد تاريخ جلسة البيع من طرف قاضي البيوع العقارية المطروح أمامه ملف إجراءات التنفيذ حول العقار المحجوز، يأتي إجراء آخر قد أوجبه القانون يتمثل في قيام المحضر القضائي بإجراءات التبليغ و الإعلان عن البيع و النشر في الجرائد والتعليق في بعض الأماكن التي نص عليها القانون[1]

وهذا ما سنتطرق اليه تبليغ أطراف جلسة التنفيذ أولا ثم الإعلان عن بيع العقار المحجوز ثانيا

أولا: تبليغ أطراف جلسة التنفيذ

و بالرجوع الى نص المادة 747 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد في مهلة 8 أيام قبل انعقاد جلسة المزايدة ، ولم يضع المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية جزاء على عدم قيام المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ بإخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة الذين ذكرتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتاريخ جلسة المزايدة أي جلسة بيع العقار المحجوز ونعتقد بأنه لا يترتب أي جزاء على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة بيع العقار، لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر ولم تضيع عليهم أي فائدة بعدم إخبارهم وإخطارهم بتاريخ جلسة المزايدة، كما أن الهدف من هذا الإخبار والإخطار فانه لا شك سوف يتحقق عندما يتم الإعلان والنشر العام لكافة الناس بتاريخ إجراء جلسة بيع العقار العلني[2]

[1]-طلعت محمد دويدار، مرجع سابق ص500

[2]- المادة 747 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/08/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21الصادرة بتاريخ 2008/04/23

وبهذا بربط الفقرة الثانية من المادة 747 بغيرها من الفقرات السابقة من نفس المادة تدعو للفهم أن هذا الإخطار يكون في حالة إن لم يحدد رئيس المحكمة تاريخ جلسة البيع بمحضر إيداع قائمة الشروط،

كما انه ليس من اللازم إعلان أطراف الخصومة بميعاد الجلسة إذا ما تم تأجيلها لأن الأمر القاضي بالتأجيل يحدد التاريخ الذي يستأنف فيه البيع، و بهذا فهو كاف لإعلانهم.[1]

ثانيا : الإعلان عن بيع العقار المحجوز

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور ولكي يزيد عدد المشاركين في المزايدة، يقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع، وقد نصت المادة 749 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقّعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ

يتضمن المستخرج، فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

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

حدد المشرع بموجب المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها و هذا لكي يحدد الإعلان أغراضه ينبغي أن يحصل من شأنها إعلام أكبر عدد من الجمهور ويتم تعليق و نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفق ما يأتي :

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

2 - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

[1]-أحمد هندي ، مرجع سابق ص 500
[2]-نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعية الجديدة للنشر ، الإسكندرية مصر ، 2001 ص 658

3 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4 - في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5 - في الساحات والأماكن العمومية.

6 - وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.[1]

وعن مدى جواز الطعن في الإعلان العام إذا ما تخلفت الشروط المحددة قانونا، فإن القانون لم ينص صراحة على البطلان، إلا أن المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أجازت لكل من الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و كذا الكفيل العيني إن وجد عيب وتم إثباته التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة المختص لإلغاء إجراءات النشر و التعليق ، و ذلك عن طريق عريضة قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في تقديم هذا الطلب.

و بالتالي تستمر إجراءات البيع رغم تخلف الشروط ، أما إذا قدم الطلب ضمن الآجال فيتم الفصل فيه في جلسة البيع و قبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، أما إذا تم تعيين قاضي آخر لإجراء البيوع العقارية ، فإنه هو من يفصل في هذا الطلب ، فإذا قدر أن إجراءات النشر أو التعليق لم تحترم فعلا يقرر إلغاءها و يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة ، و يأمر بإعادة هذه الإجراءات عاتق المحضر القضائي لأنه هو من تسبب في ذلك أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء ، يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا، و تبدأ إجراءات المزايدة.[2]

[1]- المادة 750 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21

[2]-عيساوي نبيلة ، مرجع سابق ص 110

الفرع الثاني: افتتاح المزايدة

تفتتح المزايدة بجلسة الحجوز العقارية و يجري البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على: يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ و الساعة المحددين لذلك ، و تكون بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط و حضور الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه ، و الحائز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية(8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ، و حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص.[1]

و عليه سنتطرق إلى كيفية افتتاح المزايدة و إجراءاتها و الشروط الواجب توافرها في المزايدين

أولا : كيفية افتتاح المزايدة

تنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه بعد افتتاح جلسة البيع يتولى رئيسها التحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي لذوي الشأن لأجل حضور جلسة البيع، و حصول إجراءات الإعلان عن البيع إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني ، و هنا يذكر بشروط البيع و نوع العقار المعروض للبيع، و الثمن الأساسي المذكور بقائمة شروط البيع الذي ستجري المزايدة على أساسه، و الرسوم و المصاريف كما يقوم بتعيين مبلغ التدرج في العروض التي تقبل من المتزايدين، بمعنى القيمة التي يزايد بها عن الثمن الأساسي أو عن العرض السابق و تحدد هذه القيمة حسب أهمية العقار، و في جميع الأحوال لا تقل عن عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري في كل عرض.[2]

وافتتاح المزايدة ما هو إلا دعوة لتقديم العطاءات وهو المبلغ الذي يعرضه المزايد و يرغب في شراء العقار على أساسه، بعدها تبدأ جلسة المزايدة بالمناداة و لكل شخص أن يتقدم لشراء العقار بنفسه أو

[1]-نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ص 100

[2] - المادة 754 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21الصادرة بتاريخ 2008/04/23

بوكيل عنه شريطة أن تكون و كالته خاصة [1]، كما يشترط في المتقدمين للشراء أن تتوافر فيهم الشروط التي سنتطرق إليها .

ثانيا : الشروط الواجبة في الشخص المتقدم للمزاد

أوجب المشرع الجزائري توافر هذه الشروط :

أ/ أهلية الاشتراك في المزايدة

البيع القضائي كالبيع الإتفاقي عمل قانوني يتم أمام القضاء ، وعليه يجب أن تتوفر في المزايد شروط وهي صحة الرضا:

- تمام الأهلية

- خلو الإرادة من العيوب

أي أن يتمتع المزايد بأهلية التعاقد على الشراء عملا بالقواعد العامة ففاقد الأهلية لا يجوز له الاشتراك في المزايدة ، والوكيل يجب أن يكون معه توكيل خاص بالشراء ، والنائب يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء و إلا كان ابيع باطلا أو قابلا للإبطال فإذا كان الراسي عليه عديم الأهلية فالعطاء المتقدم يعد باطلا ، إلا أنه حتى إذا كان العطاء باطل فإنه بتقديم عطاء جديد من شخص يتوفر على صحة وجود الرضاء تمام الأهلية و خلو الإرادة من العيوب فإن هذا العطاء الجديد يصحح الإجراءات و لايكون للعطاء الباطل أثر على صحة البيع [2]

ب/الممنوعين من شراء العقار المحجوز

لا ينبغي أن يكون الشخص ممنوعا من شراء العقار بالمزاد ، لكن يوجد بعض الأشخاص بحكم وضعهم أو مهامهم في عملية المزايدة قد يتأثرون بدافع المصلحة ويحولون دون سير المزايدة سيرا عاديا والتواصل بها إلى أحسن الأسعار فيما لو أجيز لهم الاشتراك فيها، لذلك فإن القانون يمنعهم من الدخول في هذه المزايدة، سواء بأنفسهم أو بواسطة أشخاص مستعارين، وإلا كان البيع الناتج عن تلك المزايدة باطلا وعليه فقد حددت المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأشخاص الذين لا يحق لهم دخول المزايدة وهم القضاة الذين نظروا القضية ،

[1]-عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 379

[2] - بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، حجز وبيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية و تطبيقية بدون دار نشر و بدون سنة ص 80

و المحضرون القضائيون ، و محافظو البيع المعنيون بالتنفيذ ، و أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات ، والمحامون الممثلون للأطراف ، و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين

أو بواسطة غيرهم كما لا يجوز للمدين المحجوز عليه طبقا لنفس المادة دخول المزاد لأنه لا يمكن أن يكون بائعا و مشتريا في آن واحد. [1]

يرى بعض الفقه أن الكفيل العيني أيضا عدم جواز دخوله المزاد فهو مثل المدين لأن العقار المنفذ عليه يدخل ضمن ملكه المثقل بالحق الذي يجري التنفيذ اقتضاءا له وإنما هناك من يرى جواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه يسأل مسؤولية محددة بقيمة العقار فان هو اشترى العقار و دفع الثمن لم يبق للدائن من حق عليه.

أما حائز العقار المحجوز ، فيحق له دخول المزايدة شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه ، وهذا ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني، فإذا رسى المزاد على الحائز نفسه ولو كان لك بعد اتخاذ إجراءات التخلية اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسى به المزاد أو أودعه و جاءت به المادة 926 من نفس القانون [2]

ثالثا: إجراءات المزايدة

أ- الجلسة الأول : تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد ابتداء من الثمن الأساسي للعقار المحدد مسبقا في قائمة شروط البيع من طرف الخبير وهكذا تبدأ المزايدة الفعلية و المنافسة الحقيقة بين المزايدين ، فكل عرض يقدم من طرف احد المزايدين يتم تسجيلا وينادى به ثلاثة مرات متتاليات تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، إلى غاية أن يتبعا عرض أخر من طرف مزايد أخر و هكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض ، وكل عرض يقدم من طرف احد المشاركين في المزاد يسقط العطاء والعرض الذي قبله وإذا تناول البيع عدة عقارات تقع في دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع

[1]-بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، مرجع سابق ص 81

[2]- المادة 925 و 926 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

حسب تتابع قيد الحجز غير انه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين و المصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا.[1]

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في اجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة لكن قد تعترض جلسة المزايدة عوارض تحول دون إتمامها، مما يؤدي إلى تأجيلها إلى تاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة، لأسباب حددتها المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في الحالات التالية:

- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أي أقل من 3 أشخاص

-إذا كان العرض اقل من الثمن الأساسي للمزايدة

-إذ لم يتقدم احد بأي عرض خلال 15 دقيقة.[2]

يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، إلى جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين 30 يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45 يوما من تاريخ التأجيل، وفي هذه الحالة يعاد النشر و التعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ب- الجلسة الثانية : بعد افتتاح الجلسة و التأكد من صحة إجراءات إعادة النشر و التعليق وبنفس السعر الافتتاحي المذكور بقائمة شروط البيع ، وبغض النظر عن عدد المزايدين ، ينوه رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية المكلف بشروط البيع و نوع العقار المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف القضائية وتحديد مبلغ التدرج في المزايدة ، وتبدأ إجراءات المزايدة بنفس الكيفيات المذكورة في جلسة البيع الأولى وفي حالة كانت العروض اقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين و

[1]- بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص170

[2]- المادة 754 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

المصاريف، يقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع مع انتقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق وفقا لأحكام المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكورة سابقا.

ت- الجلسة الثالثة : خلال هاته الجلسة يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري بغض النظر عن عدد المزايدين، لمن تقدم بأعلى عرض وحتى ولو كان العرض المقدم اقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد. [1]

المطلب الثاني : حكم رسو المزاد

يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزايدة حكما بإيقاع البيع وفقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهو حكم رسو المزاد، فلا يعد اعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبرعرض حكما برسو المزاد وإنما هو إجراء من إجراءات المزايدة يقرر به القاضي العطاء الأكبر وإنهاء المزايدة، وهذا يؤدي إلى إلزام المزايد الراسي عليه المزاد بالثمن الذي رسا به المزاد عليه لكن لا ينعقد باعتماد العطاء بيع لأن انعقاد البيع على هذا الشخص لا يكون إلا إجراء لاحق، وهو حكم رسو المزاد وهو النتيجة الطبيعية للمزايدة وتترتب عدة آثار قانونية بالنسبة للراسي عليه المزاد و كذا بالنسبة للدائنين، ووفقا للمادة 763 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يتضمن حكم رسو المزاد البيانات الأحكام المألوفة وأسـماء وألقـاب الأطـراف ما يأتي:

1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2 - تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع،

[1]-طرايق يمينة ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية و البيع بالمزاد العلني ، مداخلة ملقاة لقضاة مجلس قضاء و هران سنة 2011 ، ص 30

3 - تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع،

4 - إجراءات البيع بالمزاد العلني،

5 - الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا،

6 - الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد

سنتطرق في هذا المطلب إلى شهر حكم رسو المزاد كفرع أول والآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد كفرع ثاني .

الفرع الأول : شهر حكم رسو المزاد

تنص المادة 762 فقرة (2) من الإجراءات المدنية و الإدارية على يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره وتكون وظيفة الشهر وظيفة إعلامية فقط لأن الحق العقاري أنشأته المحكمة الناطقة برسو المزاد ويعتبر حكم رسو المزاد الذي أصدرته سند الملكية بينما هناك من يذهب بالقول أن حكم رسو المزاد يعتبر سند الملكية الراسي عليه المزاد بعد القيام بإجراءات إشهاره لدى المحافظة العقارية هذا الرأي يتماشى مع وظيفة التسجيل و الشهر في النظام القانوني الجزائري قياسا على التصرفات الواردة على العقار لا ترتب آثارها و منها نقل الملكية لا يتم إلا بالتسجيل و الشهر و نصت المادة 762 فقرة (1) من الإجراءات المدنية و الإدارية على تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية. [1]

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار ، و بما أن حكم رسو المزاد ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة و تحت إشرافها فهو إذن لا يختلف عن البيع الإختياري ، ومن ثم كانت آثاره لا تختلف في

[1] -المادة 762 من قانون 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

جملتها عن آثار البيع الإختياري ، ما لم ينص القانون على استبعاد آثرها وهي الإستثناءات التي أوردها المشرع فيترتب عن حكم رسو المزاد تمتع المشتري في المزايدة جملة من الحقوق و تقع على عاتقه جملة من الإلتزامات ، فيصبح له الحق في إستلام العقار و الاستئثار بثمراته ، كما يؤدي تسجيل حكم إيقاع البيع إلى نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد ، فآثار البيع الحاصل للمشتري المزاد تعد آثار عينية للبيع الجبري ولحكم إيقاع البيع ذاته ومن ثم فإن هذا البيع يتأثر بصحة الأعمال الإجرائية السابقة عليه و يؤدي إلى انقضاء الحجز الواقع على العقار ، كما أنه يحدث آثار بالنسبة للدائنين الذين كانوا طرفا في الإجراءات فيتطهر العقار من حقوقهم التبعية المقيدة عليه ، وأخيرا يؤدي حكم إيقاع البيع إلى اختصاص الدائنين بحصيلة التنفيذ و بدء مرحلة التوزيع ليستوفي الدائنون حقوقهم .[1]

وعلى ضوء ما سبق يمكن استعراض أهم هذه الآثار وهذا ما سنتطرق إليه على التوالي.

أولا / التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، إضافة على المصاريف والرسوم المستحقة, حيث يدفع حال رسو المزاد خمس مبلغ رسو المزاد و عليه دفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة الضبط, فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك و خلال المدة المحددة، يتم إعذاره من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة خمسة أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني على ذمته مع تذكيره بأنه في حال إعادة البيع على حسابه، سوف يكون ملزما بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد, و كجزاء له، لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى. و هذا حسب ما نصت عليه المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن إن وجد.

ثانيا/ نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

بصدور حكم رسو المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية ، فبموجبه يحصل الراسي عليه المزاد سندا للملكية ،وهو ما نص عليه المشرع في المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها إن حكم رسم المزاد سند للملكية ، و بذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب الراسي عليه المزاد ملكية العقار , لكن هذه الملكية لا تنتقل إلا إذا تم شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية عملا بالأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري فانتقال الملكية يخضع للقواعد العامة

[1]-أحمد هندي، مرجع سابق ص 512

الخاصة بالشهر لذلك أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة 762 فقرة 2 على المحضر القضائي خلال أجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد قيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره والملكية التي تنتقل إلى المشتري هي ذاتها التي كان يملكها المدين المحجوز عليه و بالتالي تنتقل إليه بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق.[1]

ثالثا/ تطهير العقار أو الحق العيني العقاري

تنص المادة 936 من القانون المدني الجزائري والتي أحالت إليها أحكام المادتين 986 و 988 من نفس القانون على التالي :

" إذا بيع العقار المرهرن بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسى به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح رتبتهم بإستفاء حقوقهم من هذا الثمن"[2] و يطهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه ، فتنقضي هذه الحقوق و تنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار في يد المشتري بالمزاد، ويحصل الإنقضاء بقوة القانون، فلا دخل فيه لإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى إليه حائز العقار عملا بالقواعد التي ينص عليها القانون المدني و حكمة التطهير بقوة القانون أن العقار قد تم بيعه بالمزاد العلني و بعد اتخاذ إجراءات رسمت بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليها ، وبعد الإعلان عن البيع وبعد كل هذه الإجراءات لا تكون لدى أي شخص مصلحة من طلب البيع بإجراءات التطهير التي نظمها القانون المدني ، هذا فضلا أنه نص على حصول التطهير بقوة القانون و بمجرد حكم رسو المزاد من شأنه أن يشجع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايدة يرتفع الثمن.[3]

[1]- نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ص 112

[2] -المادة 936 من قانون الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتتم المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

[3]- إسماعيل إبراهيم الزيادي ، مرجع سابق ص287

رابعا/ الحق في الضمان

بالرجوع للمادة 385 من القانون المدني فإن " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد " إن الحكمة من هذه القاعدة هي أن البيع الجبري يحاط بالعلانية و يتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع ، وطبقا لنص المادة 379 من القانون المدني فإن البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع[1]

و التسليم في البيع الجبري لا يعني وجود التزام بنقل الملكية لأن هذه الأخيرة تنتقل كأثر للبيع الجبري كما أن التسليم هو حق خالص للمشتري نتيجة دفعه للثمن و يخضع تنفيذ حكم رسو المزاد للإجراءات العامة التي تمنح للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال التنفيذ اختياريا ، و التنفيذ يكون وفقا للحكم و الذي يجب أن يشتمل على الأمر بتسليم العقار إلى الراسي عليه المزاد ، فإذا بقي أحد في الأماكن حق له طرده بمقتضى أمر استعجالي، و انه طبقا لنص المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كان في العقار أشياء لم يتناولها الحجز يجب ردها إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة 8 أيام ، فإن رفض استلامها بعد إنذاره يحرر المحضر محضر برفض الاستلام و يستصدر أمر على عريضة لبيعها بالمزاد العلني ويودع المتحصل من بيعها بأمانة الضبط بعد استفاء المصاريف و إذا تعذر بيعها تعد من الأموال المتخلى عنها و توضع في المحشر.[2]

المطلب الثالث : توزيع حصيلة البيع

يعد توزيع حصيلة البيع المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز ، و هي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ إذ بواسطتها يتم اقتضاء الدائنين لحقوقهم ، حيث يتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من بيع العقار و تسليمها إلى الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات و إذا تبقى شيئا من بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك العقار محل الحجز ، فتعتبر هذه المرحلة مكملة لإجراءات التنفيذ التي سبقتها و لا يثير استيفاء الديون من الحصيلة أية مشاكل إجرائية إذا كان الدائن الحاجز واحدا ، إذ يختص بالحصيلة لوحده سواء كانت كافية للوفاء بكل الدين أم كانت غير كافية ، كذلك لا يثير الاستيفاء أي إشكال إذا تعدد الدائنون و كانت الحصيلة كافية للوفاء بحقوقهم جميعا بما في ذلك الدائنين في الحجز ، إذ يجب في هذه الحالة على من تكون لديه هذه الحصيلة سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي أو بعد موافقة

[1] - المادة 385 من قانون الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتتم المتضمن القانون المدني الجريدةالرسمية للجمهورية العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30

[2]- المادة 621 من قانون 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

كتابية من المدين بالنسبة للدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية عملا بنص المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ترد المبالغ المتبقية إلى المدين بعد سداد المصاريف القضائية و الرسوم الجبائية . ونظرا لأهمية هذه المرحلة فقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع حصيلة البيع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المواد 790 إلى 799 بكيفية مفصلة مع معالجة كل الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع . و عليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ، الفرع الأول التوزيع الرضائي لحصيلة البيع و الفرع الثاني التوزيع القضائي لحصيلة البيع .

الفرع الأول : التوزيع الرضائي لحصيلة البيع

يتم توزيع حصيلة البيع في حالات معينة بطريقة مباشرة فإذا لم تتوفر هذه الحالات وجب الإتفاق بين ذوي الشأن على التوزيع ، لذلك نتناول التوزيع المباشر أولا و التوزيع الإتفاقي ثانيا .

أولا : التوزيع المباشر

تنص المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه " إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع " ، و يستفاد من نص المادة أن تخصيص حصيلة التنفيذ للدائنين يتم بقوة القانون في لحظة معينة و هي تحول المال المحجوز إلى نقود و ذلك بتمام بيعه .و يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم ، و دون إتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع و يحدث ذلك في الفروض التالية :

1- عندما يكون التنفيذ حاصلا لمصلحة دائن واحد فقط المادة 790 : في هذه الحالة لا توجد أي صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ لأن الدائن إذا كان واحد فإنه يستفيد من حصيلة التنفيذ و يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائن عاديا أو ممتازا و سواء كانت الحصيلة كافية للوفاء بدينه أو غير كافية حيث يكون له في الحالة الأخيرة مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين .

2- عندما يكون التنفيذ حاصلا لمصلحة دائنين متعددين و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديونهم المادة 791 في هذه الحالة التوزيع أيضا يكون سهل و يستوفي الدائنون حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعهم دائنين عاديين أو كان بينهم صاحب أفضلية ، فيجب على من تكون لديه هذه المبالغ أداؤها لهؤلاء الدائنين سواء كانوا حاجزين أو متدخلين في الحجز ، كل حسب دينه بعد تقديم السند التنفيذي [1]

[1] -المادتين 790 و 791 من قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة العدد 21 بتاريخ 2008/04/23

كما يجوز طبقا للمادة 791 الفقرة 02 أن الوفاء بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية إن كانت هناك مبالغ متبقية بشرط الموافقة الكتابية للمدين الحجوز عليه ، و بعد سداد الديون و المصاريف ترد المبالغ المتبقية للمدين المحجوز عليه .[1]

ثانيا : التوزيع الإتفاقي

إذا كانت الحصيلة غير كافية للوفاء بحقوق دائنين متعددين كان قانون الإجراءات المدنية و الإدارية القديم في المادة 400 منه يجيز التوزيع الاتفاقي تفاديا لكل غلط أو تواطؤ أو حصول دائن على أكثر من حقه على حساب غيره من الدائنين ، فإنه لا يجوز التوزيع المباشر في هذه الحالة و إنما يكون أمام الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة للتوزيع و ذلك بدون قائمة خلال 30 يوما من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه التعجيل في التوزيع ، و يعد هذا الاتفاق ملزما لأطرافه طبقا للمادة 106 من القانون المدني . و هو عقد يبرم خارج مجلس القضاء يخضع للقواعد العامة في العقود و لم يتطلب فيه القانون شكلا معينا ، غير أنه ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حالة تعدد الدائنين و كانت المبالغ المحصلة غير كافية للوفاء بديونهم .[2]، فإن توزيع حصيلة التنفيذ يتم وفقا لأوضاع معينة نتناولها في الفرع الثاني

الفرع الثاني: التوزيع القضائي لحصيلة البيع

يتم التوزيع القضائي عن طريق قائمة، ويكون مفروضا عندما يتعدد الدائنون و كانت حصيلة التنفيذ لا تكفي للوفاء بجميع حقوقهم ، و يمر هذا التوزيع أولا بمرحلة القائمة المؤقتة و التي قد يعقبها مرحلة اعتراضات يتطلب حسمها أمرا من رئيس المحكمة ، ليتم بعد ذلك الوصول إلى التسوية النهائية. إن القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ ، يضعه القاضي بعد إطلاعه على مستندات الدائنين ، قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراضاتهم عليه ، ذلك أنه وفقا لأحكام المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان المبالغ المحصلة من بيع العقار ، إذا كانت غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز ، يقوم المحضر أو من كانت لديه المبالغ

[1] -المادة 791 فقرة 2 من قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة العدد 21 بتاريخ 2008/04/23

[2] -أحمد هندي ، مرجع سابق ص 522

المتحصلة من التنفيذ ، بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ضرورة إرفاق جدول عن هذه الأموال المحجوزة ، و كذا محضر رسو المزاد ، غير أنه إذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة ، وذلك طبعا على أموال نفس المدين المحجوز عليها ، فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة ، فعلى كل من كانت لديه هذه المبالغ أن يودعها بأمانة ضبط هذه المحكمة و هذا طبقا لما تشترطه المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و الملاحظ أن هذه المادة لم تحدد أي نوع للحجز ، و بهذا فإذا تعددت الحجوز ، و لو اختلفت أنواعها ، فإن حاصل تنفيذها يجمع ، و تتخذ بصدده إجراءات توزيع واحدة مادام المدين المحجوز عليه واحد في جميعها. [1]

و بعد إيداع المبالغ المحصلة من التنفيذ لدى أمانة الضبط ، يقوم أمين الضبط الرئيسي بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع هذه المبالغ و باعتبار أن المادة 792 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا تنص على أجل لذلك ، فإنه بذلك يتم هذا الإخطار فور تلقي هذه الأموال ممن كانت لديه ، و في خلال 15 يوم من تاريخ إخطاره ، يقوم رئيس المحكمة ، بإعداد مشروع التوزيع عن طريق القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المحصلة بين الدائنين المقيدين و يأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط كما يأمر بتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة ، و عليه أن يراعي في إعداد هذه القائمة قواعد القانون الموضوعي و الإجرائي ، فالدائنون أصحاب الأولوية يأخذون حقوقهم أولا بحسب مراتبهم حيث يبدأ في التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز حسب ترتيبها.[2]

ثم يدرج الديون المختلفة للدائنين المتبقيين و بيان مقدارها ، ليقسم بعد ذلك ما تبقى من المبالغ المحصلة على الدائنين العاديين قسمة غرماء أي بنسبة دين كل منهم إلى مجموع الديون ، إلا أن هذا التوزيع ليس نهائيا فهو بنص القانون موضوع في قائمة مؤقتة ، لكي تطرح على أصحاب الشأن لإبداء اعتراضاتهم إن وجدت ، فقد أوجب القانون تعليق مستخرج من هذه القائمة المؤقتة من طرف رئيس أمناء الضبط لمدة 30 يوما بلوحة إعلانات المحكمة ليتمكن ذوو الشأن من الإطلاع عليها ، و إعداد أسباب الاعتراض وخلال 10 أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق ، فإنه لكل دائن لديه سند دين التقدم لأمانة الضبط للتوزيع ، لأجل قيد دينه مع بقية الدائنين ، و ذلك تحت طائلة سقوط حقه في الانضمام للقائمة

[1]- علي صغير جمال ، حجز و بيع العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2018 ص60

[2]-المادة 792 فقرة2 من قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة العدد 21 بتاريخ 2008/04/23

المؤقتة التوزيع ، وهذا طبقا لما تقرره المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و لغرض الوصول لاتفاق ودي بين الأطراف فإن رئيس المحكمة يحدد تاريخا لجلسة تسمى جلسة التسوية يقوم فيها المحضر القضائي بتكليف الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين و لكن ليس من تلقاء نفسه ، و إنما بطلب الطرف الذي يهمه التعجيل ، و ذلك لحضور هذه الجلسة ، و طبقا للمادة 796 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، تنعقد الجلسة بحضور الأطراف في التاريخ المحدد ، و يتحقق الرئيس من صفة الدائنين بالإطلاع على سنداتهم التنفيذية، كما يتأكد من صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة التوكيلات .[1] و في هذا الصدد فإذا كان للدائنين الحضور بأنفسهم أو بواسطة وكلائهم خاصة و أن ديونهم ثابتة في سندات تنفيذية ، فإنه بالنسبة للمدين يكون حضوره الشخصي أجدر لإمكانية مناقشة ما يثار من اعتراضات ، أو حتى لإبدائه هو أيضا لهذه الاعتراضات ، كما يراقب الرئيس صحة طلبات التسجيل ، و مدى ورودها ضمن الآجال المحددة لأنه إذا تقدم بها أصحابها بعد مرور 10 أيام من تاريخ انتهاء آجال تعليق القائمة المؤقتة تسقط هذه الطلبات ، بعدها يقرر رئيس المحكمة قيد من تثبت صفته بالقائمة ، إذا ما لاحظ عيبا في تكليف أحد الأطراف أو عدم صحة طلبات التسجيل أو التوكيلات قرر شطب من لا تثبت صفته ، و أثناء انعقاد الجلسة نميز الفروض التالية :

أولا/إعداد قائمة التوزيع المؤقتة

و يحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة و لا يبد أحد اعتراضه عليها يضعها القاضي بعد إطلاعه على مستندات الدائنين قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقدم اعتراضاتهم عليه ، فإن رئيس المحكمة يقوم بإثبات اتفاقهم في محضر يوقعه مع أمين الضبط و كذا الحاضرون و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

ثانيا/ تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة

في الجلسة المحددة للتسوية الودية ، فإن الرئيس يؤشر على القائمة المؤقتة و تصبح نهائية و ذلك لأن غيابهم بعد التكليف يعيني قبولهم للقائمة و ليس لهم اعتراض عليها و ذلك وفقا لما تقرره المادة 796 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[2]

[1]-علي صغير جمال، مرجع سابق ص 61

[2]- حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص 185.

ثالثا/غياب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية

تجيز المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يتم توزيع المبالغ التي تم تحصيلها على الدائنين الحاضرين، ولكن يتم حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة ، و لا يجوز لهذا الأخير الحق في تقديم أي طعن في القائمة التي أشر عليها الرئيس.

و في كل هذه الحالات ، فإن الرئيس يصدر أمرا إلى رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة طبقا للمادة 796 في فقرتها الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي فصلت في طبيعة هذا الأمر بكونه أمرا ولائيا ، ذلك أن هناك اختلاف فقهي حول التكييف القانوني للتسوية الودية هل هي عمل ولائي أم قضائي.[1]

فقد ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار التسوية الودية عملا قضائيا،لأنها تتم بعد دعوة ذوي الشأن و لا يلزم القاضي بما اتفقوا عليه إذا كان مخالفا للنظام العام ، و بهذا فالقرار الصادر يعتبر حكما قضائيا بمعنى الكلمة بما له من حجية ما للأحكام بينما يذهب جانب آخر إلى اعتبارها عملا ولائيا إذ لا يفعل القاضي ، سوى إثبات ما اتفق عليه الخصوم في محضر.

و لكن قد لا يكون مآل هذه القائمة المؤقتة، تسوية ودية كما سبق ، و ذلك في حالة ما إذا حضر ذووا الشأن في الجلسة المحددة, و أبدى أحدهم اعتراضا على القائمة. [2]

رابعا/ حضور الأطراف و عدم الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة

إذا لم يحدث اتفاق بين الدائنين على طريقة التقسيم، ولم تتم بذلك التسوية الودية بسبب الاعتراض على قائمة التوزيع المؤقتة يتعلق بوجود الحق أو مقداره أو مرتبته ، وأنه لمن قدم اعتراض ضده أن يدافع عن بقاء حقه ، وبهذا عند تقديم الاعتراضات يأمر الرئيس بتثبيتها في محضر ، و يفصل فيه خلال أجل ثمانية أيام بأمر يكون قابلا للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي خلال 10 أيام من صدور الأمر و ذلك إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تفوق 200 ألف دج ، و ذلك طبقا للمادة 798 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية، و بمفهوم المخالفة فإن النزاع الذي يساوي أو تقل قيمته عن 200ألف دج فإن الأمر الفاصل فيه لا يقبل بذلك أي وجه للطعن.

و لم تنص المادة على الآجال التي يجب فيها على رئيس المجلس الفصل في هذا الاستئناف غير نصها أن الفصل فيه يتم في أقرب الآجال ، إذا كانت المادة 538 من قانون الإجراءات المدنية و

[1] -المادة 796 من قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

[2]- أحمد هندي ، مرجع سابق ،ص 528 .

الإدارية تنص على أن تمثيل الخصوم أمام المجلس القضائي من طرف محام ، يكون وجوبيا تحت طائلة عدم قبول الاستئناف ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

فان المادة 798 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية استثنت هذه الحالة من التمثيل الوجوبي بمحام أمام هيئة الاستئناف ، كما أن هذا الاستئناف ليس له أثر موقف ، و بهذا فالاعتراض على مشروع القائمة لا يوقف إجراءات التوزيع بقوة القانون ، و لا يمنع تسليم أوامر الصرف ، وبهذا للرئيس تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.[1]

و تجدر الإشارة أنه إذا كان القانون لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الاتفاق ، فإنه وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كحكم المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي بالمحاصة و يكون التوزيع بحسب درجات الدائنين ، و يراد بالتقسيم بالمحاصة تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسبي و بنسبة مقدار كل دين. حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن على آخر ، و كل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين .[2]

و المحاصة هنا من الحصة ، أي حصة الدائن تحمل خسارة قسم من الدين ، و لا يطبق التقسيم بالمحاصة إلا في حالة عدم وجود دائنين لهم الأفضلية لأن أصحاب الديون المضمونة برهن أو تأمين أو امتياز لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية ، كما أن التوزيع بين أصحاب الديون المضمونة يراعي فيه أفضلية كل دين ، و بالتالي فتطبيق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة و لم تكف حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم فتستوي أولا النفقات التنفيذية التي صرفها الدائن و يقسم الباقي قسمة غرماء.

أما في حالة وجود تعدد للدائنين و لكن ديونهم مختلفة ، تفترض هذه الحالة وجود ديون عادية و أخرى ممتازة أو أنها جميعها ممتازة و لكنها بمرتبات مختلفة ، ففي مثل هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ و يسلم لمن دفعه من الدائنين أولا ، و يوزع الباقي من المبلغ على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبه.[3]

---

[1]-علي صغير جمال ، مرجع سابق ص 63

[2] - المادة 686 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23

[3] - عيساوى نبيلة ، مرجع سابق ، ص202

الخاتمة

الخاتمة :

من خلال دراستنا لموضوع حجز و بيع العقار المرهون و عرض إجراءات التنفيذ الجبري على العقار و الحقوق العينية العقارية من خلال الأحكام التي تضمنها الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم ، فإننا نلاحظ أن المشرع هدف إلى توفير الحماية و الضمان لكل من الحاجز و المحجوز عليه و الغير سواء من حيث عملية الحجز أو عملية البيع .

فالحجز على العقار و الحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين يكون في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها ، و قد يلجأ إلى التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب التأمين العيني العقاري لكن المشرع أحاط العقار و الحقوق العينية العقارية بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ و المحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار و استيفاء الدائن الحاجز لدينه من ثمن بيع هذا العقار .

كما اهتم المشرع بموضوع الحجز العقاري بالتوسع في تنظيم إجراءاته في القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و هذا ما يتضح من خلال عدة نواحي تظهر فيما يلي :

أولا : أن النصوص القانونية التي تنص على حجز و بيع العقار المرهون لفائدة البنوك و المؤسسات المالية في حدود 08 مواد من خلال الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم ، مما يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فيما يخص أحكام الحجز العقاري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالإضافة إلى بعض الأحكام الواردة في القانون المدني .

ثانيا : تم توسيع الاختصاص المحلي لكل المحاكم المتواجد بها الأموال محل الحجز بدلا من محكمة مقر المجلس .

ثالثا : منع الدائن العادي من الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري إلا بعد إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها أصلا ، كما خص أصحاب التأمينات العينية بإمكانية الحجز مباشرة على العقار حتى و لو انتقلت الملكية إلى الغير و دون شرط عدم وجود أو كفاية المنقولات .

رابعا : تناول المشرع النموذج الذي يصدر فيه أمر الحجز و البيانات الأساسية للعقار المحجوز و أيضا النموذج الذي تفرغ فيه قائمة شروط البيع و كيفيات التبليغ الرسمي و طريقة تقديم الاعتراضات المحتمل إثارتها حول قائمة شروط البيع و الآجال المحددة لذلك .

خامسا : تناول إجراءات التبليغ عن طريق النشر و التعليق و إجراءات البيع بالمزاد العلني و كيفية تسيير جلسة البيع و طريقة التدرج في البيع ابتداءا من الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني إلى حين الوصول إلى رسو المزاد على المزايد الذي قدم أكبر عطاء و صدور حكم رسو المزاد و آثاره.
و تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد قام بتنظيم إجراءات الحجز على العقار و الحقوق العينية العقارية بشكل مبسط و دقيق و أكثر وضوح و هذا لتفادي النقائص التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية القديم و لتفادي قدر الإمكان إشكالات التنفيذ التي قد تطرأ أثناء الحجز العقاري .

و عليه فإن اهتمام المشرع كان تماشيا مع مبدأ مكرس دستوريا و هو احترام حق الملكية من جهة و لأهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية من ناحية أخرى.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا: النصوص القانونية

❖ **القوانين**

1. قانون 2000-06 التضمن قانون المالية لسنة 2001 المؤرخ في 2000/12/23
2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23 .

❖ **الأوامر**

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30 .
2. الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 الصادرة بتاريخ 2003/08/27 .

❖ **المراسيم**

1. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13
2. مرسوم تنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 2006/04/03 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 2006/04/05

ثانيا : الكتب

1. طلعت محمد دويدار ، التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 1994 .
2. محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1996 .
3. اسماعيل ابراهيم الزيادي ، التنفيذ العقاري ، مطبعة روز يوسف الجديدة ، سنة 1997 .
4. أحمد هندي ، الصفة في التنفيذ ، دراسة في قانون المرافعات المدنية و التجارية ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية ، مصر، سنة 2000.
5. أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات عشاش ، الجزائر، سنة 2000.

6. نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعية الجديدة للنشر ، الإسكندرية مصر سنة 2001 .
7. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات البغدادي لجزائر، طبعة أولى، 2006
8. عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 2009 .
9. د.عبد الرزاق بوضياف ، أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا للقانون 08-09 دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2012 .
10. عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، وفقا للقانون 08-09 دار هومه ، الجزائر، سنة 2012.
11. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر2015.
12. رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، الطبعة الأولى .
13. بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، حجز وبيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية و تطبيقية بدون دار نشر و بدون سنة .

ثالثا : الرسائل و المذكرات

❖ **الماجستير**

1. حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مذكرة ماجيستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، سنة 2013.
2. عيساوي نبيلة ، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري ، مذكرة ماجيستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2004
3. كمين مسعود ، الحجز العقاري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون
4. الأعمال ، جامعة باتنة ، 2002.

❖ **الماستر**

1. علي صغير جمال ، حجز و بيع العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2018 .

رابعا: المداخلات

1. طرايق يمينة ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية و البيع بالمزاد العلني ، مداخلة ملقاة لقضاة مجلس قضاء وهران ، 2011.

خامسا: المجلات

1. زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية العدد الثاني، 1997 .
2. راشدي مراد ، مداخلة حول الحجز على العقار ، مجلة المحضر القضائي ، العدد 03 ، سنة 2010

سادسا: مذكرات التكوين

1-مذكرة المديرية الوطنية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، رقم 1303 ، (1999) خاصة بشهر الحجز العقاري.

الفهرس

الفهرس

المحتويات	الصفحة
مقدمة :.....	**1**
الفصل الأول : إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض و الآثار المترتبة عنه.....	**4**
المبحث الأول : إجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض....	**5**
المطلب الأول :حجز العقار المرهون المملوك للمدين.....	**5**
الفرع الأول : استصدار أمر الحجز و تبليغه.....	**6**
أولا : استصدار أمر الحجز.....	7
ثانيا : تبليغ أمر الحجز.....	11
الفرع الثاني: شهر أمر الحجز.....	**12**
أولا : إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية.....	12
ثانيا : تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز.....	13
المطلب الثاني : حجز العقار المرهون المملوك لغير المدين.....	**14**
الفرع الأول : حجز عقار الحائز.....	**14**
أولا : شكل الإنذار.....	15
ثانيا : ميعاد الإنذار.....	16
الفرع الثاني : حجز عقار الكفيل العيني.....	**17**
المبحث الثاني :الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون في ظل الأمر03-11	**19**
المطلب الأول : بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوزعليه.....	**19**
الفرع الأول : المبدأ العام عدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه.....	**20**
الفرع الثاني : النتائج المترتبة عن المبدأ العام.....	**20**
أولا : النتائج الإجرائية لعدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه.....	20
ثانيا : النتائج الموضوعية لعدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه	21
المطلب الثاني : قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز و استغلاله.....	**22**
الفرع الأول :عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز في مواجهة الحاجز.....	**22**
الفرع الثاني :تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال عقاره.....	**23**

أولا : تأجير العقار المحجوز.....	24
ثانيا : إلحاق الثمار بالعقار المحجوز.....	25
الفصل الثاني : إعداد العقار المحجوز للبيع و إجراءات بيعه بالمزاد العلني.....	**28**
المبحث الأول : إعداد قائمة شروط البيع و الإعتراض عليها	**29**
المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع.....	**29**
الفرع الأول :بيانات قائمة شروط البيع.....	**30**
أولا : البيانات الإلزامية.....	30
ثانيا : الجزاء المترتب عن تخلف بيانات القئمة أو إحتوائها على شروط مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.....	31
الفرع الثاني : إجراءات إيداع قائمة شروط البيع و الإعلان عنها.....	**32**
أولا : إيداع قائمة شروط البيع.....	32
ثانيا : إعلان قائمة شروط البيع.....	34
المطلب الثاني :الإعتراض على قائمة شروط البيع.....	**35**
الفرع الأول : كيفية تقديم الإعتراض.....	**35**
أولا : شكل الإعتراضات	36
ثانيا : ميعاد تقديم الإعتراضات.....	36
ثالثا : المحكمة المختصة بالنظر في الإعتراضات.....	36
الفرع الثاني : موضوع الإعتراض.....	**37**
أولا : أوجه الإعتراض.....	37
ثانيا: طبيعة الإعتراض.....	40
المبحث الثاني : إجراءات إعداد العقار المرهون للبيع بالمزاد العلني و توزيع حصيلة البيع.....	**41**
المطلب الأول : إجراءات جلسة المزاد العلني.....	**41**
الفرع الأول : الإجراءات السابقة لجلسة المزاد	**42**
أولا : تبليغ أطراف جلسة التنفيذ.....	42
ثانيا : الإعلان عن بيع العقار المحجوز.....	43
الفرع الثاني : إفتتاح المزايدة.....	**45**
أولا : كيفية افتتاح المزايدة.....	45

ثانيا : الشروط الواجبة في الشخص المتقدم للمزاد.....	46
ثالثا : إجراءات المزايدة.....	47
المطلب الثاني : حكم رسو المزاد.....	**49**
الفرع الأول : شهر حكم رسو المزاد.....	**50**
الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن صدور حكم رسو المزاد.....	**50**
أولا : إلتزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن.....	51
ثانيا : نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد.....	51
ثالثا : تطهير العقار أو الحق العيني العقاري.....	52
رابعا : الحق في الضمان	53
المطلب الثالث :توزيع حصيلة البيع.....	**53**
الفرع الأول : التوزيع الرضائي لحصيلة البيع.....	**54**
أولا : التوزيع المباشر.....	54
ثانيا : التوزيع الإتفاقي	55
الفرع الثاني : التوزيع القضائي لحصيلة البيع.....	**55**
أولا :إعداد قائمة التوزيع المؤقتة.....	57
ثانيا : تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة.....	57
ثالثا : غياب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية.....	58
رابعا: حضور الأطراف و عدم الإتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة.....	58
الخاتمة :.....	**61**
قائمة المراجع :.....	**64**
الفهرس :.....	**68**