

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران

كلية الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية و التنظيم القضائي

إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

العربي شحط عبدالقادر

من إعداد الطالب:

بن عبو عفيف

أعضاء لجنة المناقشة:

- الأستاذ: زهدور سهلي، أستاذ محاضر "أ"، جامعة وهران..... رئيسا.
- الأستاذ: العربي شحط عبد القادر، أستاذ التعليم العالي، جامعة وهران..... مشرفا.
- الأستاذ(ة): ناصر فتيحة، أستاذة التعليم العالي، جامعة وهران..... مناقشا.
- الأستاذ: فاصلة عبد اللطيف، أستاذ محاضر "أ" جامعة وهران..... مناقشا.

السنة الجامعية 2012-2013



﴿ بسم الله الرحمان الرحيم ﴾

﴿ ولله غيب السماوات و الأرض و إليه يرجع الأمر كله فأعبده و تَوَكَّلْ عَلَيْهِ و مَارْبُكَ بِغَافِلٍ عَمَّا تَعْمَلُونَ. ﴾

﴿ صدق الله العظيم ﴾

الآية 123 من سورة هود

## الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما سبحانه و تعالى "وقل ربي إرحمهما كما

ربياني صغيراً"

إلى من أنار دربي وسهر على تربيّتي و أرشداني إلى مافيه الخير و الفلاح إلى الولدين

الكريمين إلى زوجتي و إخوتي إلى جميع الزملاء و الزميلات .

## شكرو عرفان

يقول الرسول صلى الله عليه وسلم ﴿ من لم يشكر الناس لم يشكر الله ﴾.

إقتداءً بهذا القول يشرفني أن أتوجه بالشكر والعرفان إلى كل من ساهم من قريب

أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

وأشكر على وجه خاص الأستاذ الفاضل الدكتور العربي شحط عبد القادر الذي أنار دربي

بالنصائح و التوجيه، كما أشكر أعضاء لجنة المناقشة، إلى كل هؤلاء أتقدم بالتحية الحارة

والعرفان .

## قائمة المختصرات:

### باللغة العربية:

- قانون الإجراءات المدنية والإدارية = ق إ م إ.
- قانون الإجراءات المدنية = ق إ م.
- قانون العقوبات = ق ع.
- المرسوم التنفيذي = م ت.
- الجريدة الرسمية = ج ر.
- ديوان المطبوعات الجامعية = د م ج.

### باللغة الفرنسية:

- Page : P.
- Numéro : N°.
- Ouvrage précité : Op.cit.
- Edition : Ed.

## مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية العنصر الهام والثابت في ثروة الإنسان، حيث كانت في العصور القديمة والوسطى الحجر الأساسي في تنظيم الأوضاع السياسية والدعامة الكبرى في بناء نظام الأسرة ولهذا لم تعترف الشرائع القديمة للفرد بكامل حقوقه السياسية إلا إذا كان يملك مساحة معينة من العقارات.<sup>1</sup>

والعقارات لها أهمية خاصة في نظر الإنسان إعتدداً القانون، وهي من مظاهر المركز الاجتماعي لمالكها وهي دليل الثروة والجاه وأهم عنصر الضمان في ذمة الشخص المالية، وبها تقاس ملاءته وإئتمانه والقيمة المالية للعقارات ترتفع بإضطراب مما يؤدي إلى حرص الأفراد على إمتلاكها.<sup>2</sup> والعقار كان ومزال يعتبر أعز ما يملكه الإنسان وهو الذي يرثه عن أجداده فلا يفرط فيه إلا لمصلحة بينة، ومن ثم وجب أن يمنح المدين فسحة زمنية كافية لتهيئة قرضه وليقوم بوفاء ما عليه من ديون ليتفادى التنفيذ عليه و يصون عقاره.<sup>3</sup>

وهناك بعض من التشريعات في القديم ما ذهبت في سبيل الإبقاء للمدين على عقاره إلى حد السماح له بإستعادته في فترة معينة بعد البيع بالمزاد العلني، إذا قام بدفع الثمن الذي رسى به مزاد العقار.<sup>4</sup>

وبالتالي لا يتصور وجود حق دون وجود سلطة تحميه وتعترف بوجوده وتلزم المدين بالطرق القانونية على تنفيذ ما إلترم به، أي سلطة إجبار المدين على القيام بما إلترم به وعند تقاعسه في تنفيذ إرادياً ألزمته السلطة العامة بالتنفيذ تحت إشراف القضاء ورقابته لأنه لا يعقل أن يقوم الدائن

---

<sup>1</sup> أحمد هندي، أصول التنفيذ، دار الجامعة للطباعة و النشر، طبعة 1993 ص309.

<sup>2</sup> نبيل عمر ، أحمد هندي، التنفيذ الجبري قواعده و إجراءاته ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية.2002ص209

<sup>3</sup> أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، الطبعة العاشرة ص624.

<sup>4</sup>AUBENAS, COURS D'HISTOIRES DU DROIT PRIVE, tome 7 CREANCIERS ET DEBITEURS VOIES D EXECUTION, LA PONSEE UNIVERSITIAIRE, 1661, P49

بإجبار المدين بوسائله الخاصة على تنفيذ تعهده والتزامه، فالدولة هي الوحيدة المخولة قانونًا في بسط الأمن والسلم والعدل والقانون.

ولا يتوقف دورها في إصدار الأحكام والقرارات القضائية، وإنما دورها الحقيقي هو السعي والسهر على بلورة الأوامر والأحكام والقرارات الممهورة بالصيغة التنفيذية وتنفيذها وفقا للإجراءات القانونية التي شرعها المشرع .

والتنفيذ هو إلزام المدين بتنفيذ ما إلتزم به والوفاء به كما هو منصوص عليه في المادة 160 من القانون المدني رغم أن الأصل هو قيام المدين بتنفيذ ما إلتزم به و تعهد به عينيا وطوعية. وإن كان موضوع الإلتزام تسليم عقار سلمه، وإن كان موضوع الإلتزام هو منع التعرض أو الفعل الضار أو أعمال التعدي إلتزم بما قضى به القضاء وإن كان منقول أو مبلغ من النقود قام بالوفاء بما إلتزم به .

غير أنه في حال إستحالة التنفيذ عينيا وخروج محل الإلتزام عن إرادته لأسباب موضوعية كفساد البضاعة أو إنهيار العقار إن كان مبنى أو منازعة الدائن لمقدار مبلغ الدين الذي وفى به المدين، ففي الحالة الأولى يكون المدين ملزمًا بدفع التعويض نظير الوفاء أي يلجأ إلى التنفيذ عن طريق التعويض ويرجع تقديره لسلطة المحكمة، ويسمى الفقه ذلك بالتنفيذ الغير مباشر أما إذا كان التنفيذ ممكنا وتقاعس المدين على القيام بما إلتزم به فإنه يكون مجبرا على التنفيذ باستعمال القوة الجبرية التي سطرها المشرع في قانون إ م إ والتي تسمى بالتنفيذ الجبري.

وما يهمننا هو التنفيذ على العقار ونحن بصدد إجراءات التنفيذ لابد من التعريف به والإحاطة به من جميع جوانبه، والتنفيذ لغة حسب المنجد هو تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر إلى حيز التطبيق والواقع.

أما في الإصطلاح فهو الوفاء بالإلتزام بالمفهوم المطلق للكلمة لأنه قد يكون الوفاء إختياريا كما يمكن أن يكون جبريا لأن البعض من الفقهاء يميزون ما بين عنصري المديونية والمسؤولية فيكون الوفاء إختياريا عندما يستجيب المدين لعنصر المديونية في الإلتزام، أما في حالة إمتناعه عن التنفيذ فيتحرك عنصر المسؤولية المتواجد في الإلتزام من لجوء الدائن إلى السلطة العامة ومطالبتها بإجبار المدين على التنفيذ الجبري .



ومن ثمة هناك بعض الفقه من يستعمل مصطلح الوفاء للدلالة على التنفيذ الإختياري ومصطلح الإقتضاء للدلالة على التنفيذ عن طريق الجبر أو القهر القضائي، ولا يثير التنفيذ الإختياري أية مشكلة إجرائية إلا في حالة واحدة وهي عندما يرفض الدائن ما يعرضه عليه المدين مقابل الوفاء بما يجب عليه أداءه، ويكون ذلك بتقديم له عرضا فعليا بالوفاء عن طريق المحضر قضائي في موطنه الحقيقي أو المختار تطبيقا لأحكام المادتين 584 و641 من ق إ م إ. والتنفيذ الذي نحن بصدد دراسته هو مجموعة من الإجراءات اللازمة لإتخاذها لدفع المدين لتنفيذ مضمون السند المراد تنفيذه ولو بإستعمال القوة العمومية عند الإقتضاء وذلك حتى لا يتجرأ الأشخاص أن يقتضوا حقوقهم بأنفسهم، بل يجب عليهم أن يوكلوا السلطة العامة في ذلك حماية لحقوقهم وصيانة لحقوق المدين والغير الذي قد تنصب إليه آثار التنفيذ.<sup>1</sup>

ويستتبط مما سبق أن التنفيذ الجبري هو ذلك التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف ورقابة القضاء بناء على طلب الدائن الحائز على السند التنفيذي، بغرض إستيفاء حق ثابت إما عن طريق منع المدين من التصرف في ماله المحجوز أو عن طريق الحجز عليه.

إذا فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني ورغم تنوع الدراسات وتعددتها في موضوع الحجز العقاري بصفة عامة والحجز التنفيذي على العقار بصفة خاصة، فإن تناول موضوع الحجز التنفيذي على العقار في إطار التعديل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية يتميز بالطبع خاص آلا وهو ما جاء به المشرع من خلال إدراج أحكام جديدة لم تكن موجودة في القانون الملغى .

بحيث أصبح يجيز الحجز على العقار الغير المشهر فهذا النوع من الحجز لا يوجد له مثيل حتى في التشريعات المقارنة الأخرى وذلك راجع إلى ما مرت به الجزائر وبصفة خاصة الوضعية العقارية على مختلف المراحل التي مرت بها في إطار سياسات متعددة.

---

<sup>1</sup> محمد عثمانى، محاضرات في إجراءات التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السنة الثالثة ، نظام ل م د السادسي الخامس، جامعة مستغانم، السنة: 2010 -2011.

وهنا يكمن الإختلاف بالنظر إلى الدراسات الأخرى المرتبطة بموضوع الحجز التنفيذي على العقارات.

وقد إتسمت إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية القديم بالتعقيد وطول المواعيد وفي بعض الحالات بالتعجيز، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل متعددة أهمها ما للعقار من أهمية إقتصادية وإجتماعية.

وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ذهب المشرع إلى الإتجاه نحو الدقة المفرطة مراعيًا في ذلك مصالح ثلاثة أطراف المدين والدائن والإئتمان العقاري، مما جعله يعتمد في صياغة هذه الأحكام وتبسيط إجراءات الحجز تماشيًا مع التشريعات الحديثة، التي أصبحت لا تتعامل مع العقار من زاوية أنه أهم عناصر الذمة المالية للمدين بل إن هناك من المنقولات ما تفوق قيمته أضعاف مضاعفة قيمة العقار، كالسفن والطائرات وما إلى ذلك.

وقد أورد المشرع الأحكام الخاصة بالحجوز في الباب الخامس من قانون إ م إ وحدد في الفصل الخامس منه المواد من ( 721 إلى 765) الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، التي لها سندات ملكية مشهورة وخصص الفصل السادس منه من المواد (766 إلى 744) لأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة (عقد عرفي ثابت التاريخ ومقرر إداري).

وذلك من خلال التنفيذ على عقارات المدين الغير المشهورة في المحافظة العقارية، وهي تلك المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح والمستحدثة بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم المطبقة له.

ولكن قصرها فقط على العقارات التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقًا لأحكام القانون المدني هذا من جهة، وعلى العقارات غير المشهورة فقط دون الحقوق العينية العقارية غير المشهورة من جهة أخرى.

والغاية من شمول التنفيذ على هذه العقارات راجع أولاً إلى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب شاسعة هذه الأراضي وكثرة مالكيها من جهة، وإنصاف الدائنين بإستحداث وسيلة لإستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا.

وربما يتساءل الدارس لهذا القانون حول إستحداث مثل هذه الإجراءات التي لا نجد لها مثيلا لها في القانون المقارن في ما يتعلق بالحجز على العقارات الغير مشهورة .

ولكن من يعرف النظام العقاري الجزائري وما أحدثه الإستعمار الفرنسي-la Loi warniersentus- consulte من شروخ داخله بإعتماد مايسمى بنظام العقارات المفرنسة بجانب العقارات الملك والعقارات العرش وعدم إهتمامه إلا بالأراضي التي كانت له فائدة فيها،ومن ثم مسحها لإثبات ملكيتها للمعمرين وإهمال الباقي .

وبعد الإستقلال أخضع النظام القانوني المطبق في الجزائر العقارات والحقوق العينية العقارية العالقة بها إلى نظام الشهر العيني، والأصل في الحجز العقاري أنه لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة ،وكانت عملية المسح في التراب الوطني مند سنة1975 تاريخ صدور الأمر رقم75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لا تزال في مراحلها الأولى ولم تعمم على كل البلديات .

إن دراسة هذه الوضعية من جوانبها الإجتماعية و الإقتصادية صار ضرورة حتمية لإيجاد صيغة قانونية تكفل حل الكثير من المسائل المتعلقة بالديون تجاه الدائنين،سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية خاصة كالمؤسسات المالية.<sup>1</sup>

والنظام القانوني للحجوز في القانون الجزائري أصبح ينفرد بهذه الميزة ،وكان هذا التفرد نتيجة لعوامل عدة مرت بها الجزائر ومفرزات الحقبة الإستعمارية التي فرضت على ظهور هذا النوع من الحجز .

---

<sup>1</sup> عبد السلام نيب ، قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية ، الجزائر ،ص384.

ومما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

## الإشكالية:

- كيف يتم توقيع إجراءات الحجز على العقارات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد؟.
- ما مدى فعالية ونجاعة النصوص الجديدة المتعلقة بالحجز من أجل إستثناء الحقوق العقارية في التشريع الجزائري، فيما يتعلق بالحجز على العقار المشهر والغير مشهر؟.
- وهل هذه النصوص الجديدة قد حققت الموازنة بين حق الدائن في المطالبة بحقه للوفاء بالدين، وحق المدين من أجل حمايته من التعسف في إستعمال هذا الحق، في ظل التضارب والتناقض بين المصلحين، وهل حقق هذا التعديل ما كان يصبوا إليه المشرع؟.

وفي سبيل تحقيق الأهداف المرجوة من البحث، والتزاما بالمنهجية المتبعة من أجل الإجابة على الإشكالية والإحاطة بالموضوع، قمنا بالتطرق في موضوع دراستنا إلى تقسيم موضوع البحث إلى فصلين بحيث نتعرض في الفصل الأول إلى الشروط الواجب توافرها للقيام بالتنفيذ على العقار المشهر ثم إجراءات التنفيذ على العقار، فنبدأ بشروط الحجز على العقار المشهر وإجراءات التنفيذ عليه والآثار المترتبة عنه ، ثم إلى بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، أما الفصل الثاني فسوف نتطرق فيه إلى الشروط الواجب توافرها في العقار الغير مشهر لتوقيع الحجز عليه وإجراءات التنفيذ ثم نتطرق إلى منازعات الحجز على العقار من خلال دعوى إستحقاق العقار وأخيرا إلى توزيع حصيلة التنفيذ للعقار المبيع بالمزاد العلني.

## الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة و الحقوق العينية و إجراءاته و البيع بالمزاد العلني.

إن محل التنفيذ ذو أهمية كبيرة خاصة إذا كان يتعلق الأمر بالذمة المالية للمدين، فينصب التنفيذ هنا على أموال المدين في حالة كون الدين مبلغ من النقود، والقاعدة العامة أن كل أموال المدين ضامنة لديونه فينفذ على هذه الأموال سواء كانت تحت حيازته أو تحت حيازة غيره، ما لم يمنع المشرع التنفيذ عليها.

وتشمل الذمة المالية للمدين ما يملكه من أموال منقولة وعقارية، فيبدأ بالتنفيذ على أمواله المنقولة ثم العقارية في حالة عدم وجود المنقولات بإستثناء أصحاب حقوق الرهن والإمتياز. وباعتبار العقار والحقوق العينية العقارية محل للتنفيذ الجبري، نتساءل عن حدود هذا الحجز وشموليته، أي هل هناك عقارات لا يجوز الحجز عليها؟  
- وماهي العقارات التي تصلح أن تكون محل للحجز، وهل كل الحقوق العينية العقارية قابلة للحجز عليها؟.

لذا سوف نتطرق إلى الإحاطة بمفهوم العقار والحقوق العينية العقارية والشروط الواجب توافرها للحجز عليها وأنواعها لمعرفة تلك القابلة للحجز من غيرها، دون أن ننسى التطرق إلى العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وتلك غير المشهورة.  
فالهدف المتوخى من دراسة العقار والحقوق العينية العقارية بإعتبارهما محلا للتنفيذ عليهما أولا لمعرفة مضمون هذه الأموال، وثانيا لتحديد مدي قابليتها للتنفيذ الجبري عليها بحجزها وبيعها بالمزاد العلني.

ونتناول في هذا الفصل الشروط الواجب توافرها في العقارات المراد الحجز عليها بتحديد العقارات القابلة للحجز، ثم النظام القانوني الإجرائي الذي بموجبه تتم إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، والبيع في المزاد العلني للعقارات المحجوزة.

ونتطرق إلى هذه المواضيع كلها بالتفصيل في هذا الفصل ضمن مباحث موزعة عليه كالتالي:

-المبحث الأول: الشروط الواجب توافرها في العقارات المراد الحجز عليها.

-المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

-المبحث الثالث: إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقارات المحجوزة.

## المبحث الأول: الشروط الواجب توافرها لتوقيع الحجز على العقار المشهر.

نتطرق في هذا المبحث بالدراسة لشروط الواجب توافرها في العقار المشهر للحجز عليه من خلال التطرق إلى تعريف العقار وأنواعه، و الشروط الواجبة فيه حتى يصلح أن يكون محلا للحجز عليه في مطلب أول، ومن ثم الحقوق العينية العقارية من خلال أهم ما جاء به المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالمطلب ثاني، بحيث نتناول على الخصوص التعريف بالحقوق العينية العقارية وما يتفرع عنها ومدى قابليتها للحجز عليها.

ومن مقتضيات الحجز العقاري<sup>1</sup> الوقوف على أهمية العقار والدقة التي خصها المشرع لإجراءات التنفيذ على العقار، وذلك من أجل إدراك أنه يتعين الحرص أثناء توقيع هذا الحجز والترث قبل إتخاذ أي إجراء إلا بعد التأكد من سلامة الإجراءات المتخذة، لأنه ليس من السهل الإضرار بحقوق الدائن أو المدين.

إن إستصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار يستوجب توافر مجموعة من الشروط، للإستجابة للطلب المقدم وهذه الشروط منها ما أورده المشرع في نص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي العقارات والحقوق العينية العقارية أو الحقوق العينية العقارية في حالة لم يكن بيد المدين عقار سواء كانت هذه العقارات مفرزة أو مملوكة على الشيوع .

ويمكن الرجوع لقواعد القانون المدني في المواد 713 إلى 742 منه التي تنظم الملكية الشائعة بقواعد موضوعية.

ويعتبر ما على العقار ملكاً لمالك العقار ما لم يتقدم من يدعي خلاف ذلك، أنه هو من أقام أو بني تلك المنشآت على نفقته أو وجود إتفاق بينه وبين مالك الأرض بحيث يخوله القيام ببناء هذه المنشآت وهذا الأمر يطرح في حالة الحجز على العقار وما عليه.

وهذه الشروط منها ما يتعلق بالمال المحجوز، ومنها ما يتعلق بالحاجز، والمحجوز عليه.<sup>2</sup>

---

1 ظهر مصطلح الحجز العقاري لأول مرة في القانون المدني الفرنسي لسنة 1804، وقبل هذا التاريخ كان المصطلح السائد هو نزع الملكية بالقوة أو جبراً.

2 بوضياف عادل ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الثاني، " clic édition " سنة 2012 ص 149.

## المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز.

يقتضي موضوع الشروط الواجب توافرها في المال المحجوز، التطرق إلى تعريف العقار وتحديد أنواع هذه العقارات من أجل تحديد مدى قابليتها للحجز. وسوف نتناول خلال هذا المطلب تعريف العقار وتحديد أنواعه من أجل معرفة العقارات القابلة للحجز وتلك الغير قابلة للحجز عليها، ثم نتطرق إلى الحقوق العينية العقارية وذلك بحصرها ومعرفة مدى قابليتها للحجز عليها أيضا.

### الفرع الأول: تعريف العقار.

ويمكن أن نقدم تعريفاً للعقار من مجمل ما كتبه الفقه بشكل مقتضب، فنقول بأن العقار هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله إلا بإتلافه كالأراضي والبنائيات والأشجار وغيرها وكان متصلاً بالأرض إتصالاً قاراً وإستقراراً، وهو بذلك على نوعين عقار بطبيعته كالبنائيات والسكنات وعقار بالتخصيص، وهو المنقول الذي خصص لخدمة العقار.

بحيث لا ينتقل عنه ولا يخدم غيره ولو يتبدل مالكة، ويشترط لإعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص أن يكون كل من العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد، وأن يوضع المنقول ويرصد لخدمة هذا العقار وأن يكون هذا الرصد على سبيل الإستقرار، ولا يعد عقار بالتخصيص ما تم رصده لخدمة العقار بصفة مؤقتة.

والعقار بفتح العين والقاف عرفته المادة 683 من القانون المدني بأنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار".<sup>1</sup>

ويشمل العقار بهذا المعنى الأراضي والمباني وكل ما يتصل بالأرض بشكل قار، لذلك قد يكون العقار بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص.

ويشترط في المال المحجوز أن يكون عقاراً سواء.

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

## -1- العقار بطبيعته:

ويشمل الأرض وما إتصل بها بشكل قار مثل المباني والأشجار والأغراس وثمارها شريطة أن تحجز مع الأرض، وإلا عدت منقول بحسب المآل، ويستوي أن يكون العقار أرضا زراعية أو أرض بور أو منشآت أو مباني أو محاجر أو مناجم، وكذا منتجات المناجم والمحاجر قبل نزعها تعتبر عقارات بطبيعتها، ولذلك تعتبر محجوزة بمجرد حجز العقار دون حاجة إلى ذكرها صراحة.

## -2- العقار بالتخصيص:

إذا لم يكن المال المراد الحجز عليه عقارًا بطبيعته وإنما كان عقار بالتخصيص، فتعتبر العقارات المخصصة لخدمة هذا العقار محجوزة بحكم القانون بمجرد حجز هذا العقار.

والعقار بالتخصيص هو منقول وضعه مالك العقار لخدمته بصفة دائمة من أجل إستغلاله مثل الجرارات والمعدات الفلاحية والحيوانات، ويجب أن تحجز مع العقار وإلا عد حجز على منقول. وقد كان قانون الإجراءات المدنية الملغى في مادته 378 ينص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص وهو نص غامض .

وربما كان الهدف من عدم جواز التصرف في العقار بالتخصيص والحجز عليه مستقلا عن العقار المخصص له حتى لا يتعطل الإستغلال الذي إستهدفه المدين منه.<sup>1</sup>

لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص حينما نص في المادة 636 على الأموال الغير قابلة للحجز، لأن هذه الأموال تكون منقولات مثل الجرار والحيوان أو الآلات فيعد حجزا على منقول في حالة الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي تخدمه.

وربما كان الهدف من عدم جواز التصرف في العقار بالتخصيص والحجز عليه مستقلاً عن العقار المخصص له، حتى لا يتعطل الإستغلال الذي إستهدفه المدين منه.<sup>2</sup>

على أنه إذا أنهى المالك تخصيص المنقول لخدمة العقار، ولم يتصرف فيه فإنه يفقد صفته كعقار بالتخصيص ويسترد صفته الطبيعية كمنقول، ولذلك يجوز حجزه في هذه الحالة بطريق حجز المنقول

---

<sup>1</sup> محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة سنة 2005، ص 36 ص 3.



ولم يعد من الجائز حجزه بطريق حجز العقار سواء مع العقار أو على إستقلال.

### الفرع الثاني: أنواع العقارات :

باعتبار العقار محل للتنفيذ الجبري، علينا تقسيم العقارات حسب مالكيها وتصنيفها من أجل تحديد العقار الذي يجوز التنفيذ عليه جبرًا بواسطة حجزه ووضعها بين يدي القضاء من أجل بيعه وإستيفاء ثمنه لسداد الدين، والعقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه.

وهذا العقار قد يكون مبنيًا مثل المحلات السكنية والمهنية أو محلات تمارس فيها نشاط تجاري أو صناعي أو سياحي فهو عقار حضري، وقد يكون هذا العقار غير مبني مثل الأراضي الفلاحية والغابية والرعية والسهبية ويسمى هذا العقار بالعقار الريفي.

وهذا التنوع العقاري الذي ساهمت في رسمه يد الإنسان وإكتتبه أدوات قانونية وصنفته إلى أملاك عقارية وطنية، وأملاك عقارية وقفية وأملاك عقارية خاصة.<sup>1</sup>

وهذا حسب نص المادة 23 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم.<sup>2</sup>

### 1-1- العقارات التابعة للأملاك الوطنية:

يدخل ضمن الأملاك العقارية وأو الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية.

وتتكون الأملاك الوطنية حسب نص المادة 24 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة .
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية .
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

---

<sup>1</sup> القانون 90-25 المؤرخ في 18 1990 ج.ر. رقم 49 المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر، رقم 55.

<sup>2</sup> بن رقية يوسف، محاضرات في القانون العقاري، أقيمت على الطلبة القضاة، السنة الأولى، الدورة، 18 السنة الدراسية 2007-2008

وقد كرس قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم<sup>1</sup> ازدواجية الملكية الوطنية، فهي إما ملكية وطنية عامة وإما ملكية وطنية خاصة. ومن هذا المنطلق هل يمكن التنفيذ على العقارات وأو الحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الوطنية، سواء كانت ملكية وطنية عامة أو ملكية وطنية خاصة.

#### **-أ- العقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة:**

تكون العقارات التابعة للملكية الوطنية العمومية، إما طبيعية مثل شواطئ البحر ومجري المياه والمواد الطبيعية السطحية والجوفية... إلخ حسب نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية وإما إصطناعية مثل السكك الحديدية والموانئ والمطارات والمباني العمومية والطرق والآثار والحدائق.... إلخ وهذا حسب نص المادة 16 من نفس القانون.

وتكون هذه العقارات سواء كانت طبيعية أو إصطناعية غير قابلة للحجز، وهذا ما جاءت به بكل صراحة المادة 04 فقرة 01 من القانون 90-30 بعد تعديل 2008 حيث تنص " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز.."

وهو نفس الحكم الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مادته 636 فقرة 01 إن الهدف من عدم قابلية العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية للتنفيذ عليها وحجزها، يعود أساسا إلى أنها لا تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية من جهة وأن الذمة المالية للدولة والجماعات المحلية يفترض فيها الملاءة ، وبالتالي لا يتصور الوصول إلى مرحلة التنفيذ الجبري على عقاراتها من جهة أخرى.

ولقد بسط المشرع على أملاك الإدارة العامة وأموالها حماية متميزة، من حيث عدم إمكانية الحجز عليها للوفاء بالديون الواقعة على عاتق الإدارة تأسيسا على إفتراض ملاءة الأشخاص المعنوية العامة بإعتبارها قادرة على تنفيذ إلتزاماتها دون ضغط أو إكراه هذا من جهة، وضمان مبدأ إستمرارية المرافق العامة من جهة أخرى، غير أن مصداقية القضاء في مواجهة سلطة الإدارة تكمن في

---

<sup>1</sup> القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ج.ر. رقم: 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج ر، رقم 44 لسنة 2008.

فرض تنفيذ الأحكام والقرارات والأوامر القضائية وحمل الجميع بما فيهم الإدارة على تنفيذ ما يقضى به وعند رفض الإستجابة يكون لصاحب المصلحة إتخاذ إحدى الخيارات الثلاثة:

- الإلتزام بالدفع عن طريق تقديم السند إلى المحاسب العمومي وهو أمين الخزينة العامة، إذا كان الإلتزام يتعلق بمبلغ مالي على ذمة الإدارة المقضي ضدها.

- طلب تدخل الجهة القضائية الإدارية التي أصدرت السند التنفيذي، إذا كان الإلتزام يتعلق بأداء إجراء معين .

- اللجوء إلى القضاء الجزائري عملاً بالمادة 138 مكرر من قانون العقوبات.<sup>1</sup>

### **-ب- العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة :**

بالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية، فالعقارات التابعة للملكية الوطنية الخاصة هي تلك العقارات التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية.

بحيث نصت المادة 04 فقرة 2 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية، بأن الأملاك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة غير قابلة للتقادم ولا للحجز.

إن الهدف كذلك من عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها بما فيها العقارات والحقوق العينية العقارية، يعود أساساً إلى ملاءة الذمة المالية للدولة من جهة وأن الدولة تنفذ طواعية دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري من جهة أخرى.

أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، فهي قابلة للتصرف فيها وفقاً للقانون مثل البيع في إطار التنازل عن السكنات التابعة للديوان الترقية والتسيير العقاري مثلاً.

---

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري، لاسيما قانون الإجراءات

المدنية والإدارية رقم 08-09 منشورات بغدادية، الطبعة الأولى، 2009 ، ص 265 .

- المادة 138 مكرر من ق.ع. كل موظف عمومي إستعمل سلطة وظيفته لوقف تنفيذ حكم قضائي، أو إمتنع أو إعترض أو عرقل عمداً تنفيذه ، يعاقب بالحبس من ستة أشهر ( 6 ) إلى ثلاث ( 3 ) سنوات وبغرامة من 5. 000 دج إلى 50. 000 دج.

وكإستثناء أول عن قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الوطنية الخاصة، فإن العقارات التي تخصصها الدولة للمؤسسات العمومية الإقتصادية بإعتبار أن هذه المؤسسات تخضع للقانون الخاص فهي أشخاص إعتبارية تتمتع بصفة التاجر .

وبالتالي هي شركات تجارية وأموالها بما فيها العقارات قابلة للحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني بما فيها تلك العقارات التي تمنحها لها الدولة.

أما الإستثناء الثاني في عدم قابلية العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة للحجز، فقد جاءت به نصوص خاصة تتمثل في القانون 87-19 المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.<sup>1</sup>

وقد منح هذا القانون في مادته 06 و 07 للمنتجين الفلاحين حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية، ويمنح هذا الحق العيني العقاري على الشيوخ بالتساوي بين أعضاء المستثمرة، وكذلك تمنح لهم الملكية المطلقة للعقارات بالتخصيص، بينما تحتفظ الدولة بملكية الرقابة، والذي يهمننا هنا هو تحديد المفهوم القانوني لحق الإنتفاع الدائم حسب ما جاء به القانون 87-19 الذي جعل هذا الحق حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة، ويمكن التنازل عنه والحجز عليه وكذلك يمكن رهنه أيضا.<sup>2</sup>

وهذا ما أكدته المادة 08 والمادة 23 من نفس القانون، لكن المادة 24 منه إشتطرت في التنازل أن يكون لصالح عمال القطاع الفلاحي، وتعطى الأولوية للشباب الذين إستفادوا من تكوين فلاحى والعاملين في المستثمرة الفلاحية.

وللدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup> بحسب نص المادة 62 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، ج.ر. رقم 50 لسنة 1987.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ولى زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة للنشر الطبعة، العاشرة، الجزائر 2008، ص 113.

<sup>3</sup> أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 غير أن هذه الهيئة لم تنصب لحد الآن

لكن السؤال المطروح هنا: أنه في حالة الحجز عن حق الإنتفاع الدائم بإعتباره حقاً عينياً وفي مرحلة بيعه بالمزاد العلني، هل يقتصر المزاد فقط بين عمال القطاع الفلاحي الذين ليس لهم حصص في مستثمرات أخرى؟. بإعتبار أن القانون يمنع الحصول على أكثر من حصة واحدة أو الإنضمام إلى أكثر من جماعة وهذا ما أكدته المادة 09 الفقرة 02.

- وهل يجوز للدولة ممارسة حق الشفعة دون مواصلة إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني؟. وهذه الأسئلة تبقى دون إجابة بإعتبار أن القانون لم يفصل فيها من جهة، وفي الواقع العملي لم يحدث أن تم الحجز على حق الإنتفاع الدائم، في المستثمرات الفلاحية من جهة أخرى والمستقبل قد يأتي بالجديد، أما من ناحية التحليل المنطقي فإن المزاد العلني يكون محصوراً فقط فيمن يجوز التنازل لهم عن هذا الحق، أي عمال القطاع الفلاحي والشباب المستفيدين من تكوين خاص والذين ليس لهم حصص في مستثمرات أخرى، هذا من أجل المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي ومواصلة الإستغلال، والإنتاج وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي.

### **1-2- العقارات التابعة للأمالك الوقفية :**

تنص المادة 31 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن الأملاك الوقفية هي الأملاك التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً، و تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواءً كان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور، من خلال هذه المادة فإن الوقف ينقسم إلى نوعين وفق عام ووقف خاص.

### **أ- الوقف العام :**

وقد عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف<sup>1</sup> بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من أوجه البر والخير". وبالتالي فإن الوقف العام للعقار عبارة عن عقد ملزم لجانب واحد يحرره الموثق ويسجله لدى المحافظة العقارية، إذ يزول حق ملكية الواقف ويؤول حق الإنتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه، أي أن حق الملكية يتجزأ فملكية الرقابة تصير شخصية معنوية تراقبها مديرية

<sup>1</sup> قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991، ج ر، رقم 21 و المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 ج ر، رقم 29.

الأوقاف (ناظر الوقف) أما حق الإنتفاع فيؤول للمنتفع، إذن يرتب عقد الوقف حقًا عينياً أصلياً، وهو حق إنتفاع الواقع على عقار لصالح الموقوف عليه، والذي يجب أن يكون جهة خيرية وبحكم هذا التصرف قانون الأوقاف<sup>1</sup>.

لكن السؤال المطروح هل يجوز التنفيذ والحجز على العقارات الموقوفة وقفاً عاماً، سواء على الرقابة أو على حق الإنتفاع؟.

### **-ب- الوقف الخاص :**

الوقف الخاص يخضع للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ،حسب نص المادة 01 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم، وبالتالي فإن الوقف الخاص يخضع إلى قواعد القانون المدني المتعلق بحق الإنتفاع من المواد 844 إلى 854 من ق م.

وقد كان قانون الأوقاف قبل تعديله ينص في المادة 06 و 07 منه "على أن الوقف الخاص يصير وقفاً عاماً، إذا لم يقبله الموقوف عليه أو في حالة وفاته ودائماً نفس السؤال يطرح :

- هل يجوز التنفيذ والحجز على العقارات الموقوفة وقفاً خاصاً، سواء على الرقابة أو على حق الإنتفاع؟.

وقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية صريح في هذا الشأن إذ أكد في مادته 636 فقرة 2 من ق إ م إ على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وقفاً عاماً أو خاصاً ماعدا الثمار والإيرادات على أساس أن الإيرادات منقولات (نقود) وأن الثمار منقولات بحسب المآل.

ولكن بتصفح قانون الأوقاف يبدو في الوهلة الأولى أنه يجوز الحجز على حق الإنتفاع، إذ تنص المادة 21 منه على أنه" يجوز جعل حصة المنتفع ضمناً للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود عليه".

إلا أنه لا يمكن تصور الحجز على حق الإرتفاق في الوقف العام، وإنما يكون الحجز فقط على المنافع من الثمار والإيرادات أو ثمنها ، وبالتالي فهي منقولات تخضع في حجزها للقواعد العامة في الحجز على المنقول.

---

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، المرجع السابق.

## 1-2- العقارات التابعة للأملاك الخاصة:

الملكية العقارية الخاصة نضمها مبدئياً القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، وهي حق التمتع (إستعمال، وإستغلال) وحق التصرف في العقارات، وقد نتصور في الملكية العقارية الخاصة عدة حالات:

- قد تكون الملكية العقارية الخاصة كاملة من رقابة (حق التصرف فيها)، وإنتفاع (بحق الإستعمال وإلإستغلال) فينفذ عليهم جميعاً، وقد تقتصر على ملكية الرقابة فقط، أو ملكية الإنتفاع فقط فينفذ على إحداها.

- وقد تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية مفرزة، فينفذ بالحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني.  
- وقد تكون ملكية مشاعة فينفذ على الحصة وتباع بالمزاد العلني، والراسي عليه المزاد يصبح مالاً شريكاً على الشيوع<sup>1</sup> ولا يملك الشركاء في الشيوع في هذه الحالة حق الشفعة بالحلول محل المشتري في شراء العقار، بإعتبار أن البيع يتم بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون وهذا ما أكدته المادة 778 من القانون المدني.

- وقد تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية مشتركة في العقارات المبنية، وهي الحالة التي يكون عليها العقار المبني ملكيه مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

وقد نظمها المشرع الجزائري في المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني، وتظهر غالباً هذه الملكية في العمارات مثل الحيطان الفاصلة والسطوح والسلالم والمداخل، وتكون الأجزاء المشتركة غير قابلة للحجز عليها منفصلة عن الأجزاء الخاصة، وهذا ما أكدته المادة 746 من ق م لأنه وإن كانت لهذه الحقوق قيمة مالية، لكنها لا تباع مستقلة عن الحق الذي تخدمه لأن إستقلالها يعدم فائدتها.

وقد تكون الملكية العقارية الخاصة مقرونة بشرط مانع للتصرف لمدة معينة، كأن يمتلك المدين عقاراً وهبه له أبوه بعقد هبة مشروطة، بعدم التصرف حتى بلوغ سن معينة فالقاعدة العامة أن كل

<sup>1</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، ص 32.

"ملا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه" وتطبيقاً لذلك يكون الحجز هنا بدون جدوى، لأن الهدف من الحجز هو البيع وهذه الأموال لا يجوز للمدين بيعها ومن باب أولى ألا تباع في المزاد العلني . وقد أكدت على ذلك المادة 636 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### **الفرع الثالث: الحقوق العينية العقارية:**

أما بالنسبة للحقوق العينية العقارية فإن الهدف من التطرق لها سواء كانت أصلية أو تبعية من أجل معرفة مدى قابليتها للتنفيذ عليها، بحجزها وبيعها بالمزاد العلني. لذلك سوف لن نستفيض في دراستها وتحديد نطاقها وإنما نحاول التطرق فقط إلى معناها ومدى قابليتها للحجز، وسوف نتبع في ذلك ما إنتهجه المشرع الجزائري في القانون المدني من خلال سرده للحقوق العينية الأصلية والتبعية.

### **1-1- الحقوق العينية العقارية الأصلية:**

يشمل الحق العيني العقاري الأصلي حق الملكية ، وما قد يتجزأ عنها من حق إنتفاع وحق إستعمال وحق سكن وحقوق إرتفاق .

### **-أ- حق الملكية العقارية :**

تنص المادة 674 من ق.م على " أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، وبالتالي فإن لصاحب حق الملكية العقارية سلطات واسعة " تشمل:

### **-ب- حق التصرف في العقار :**

مثل إعدامه والتغيير فيه، كهدم المنزل مثلاً فهذا يعتبر عمل مادي، وقد يكون عمل قانوني مثل بيعه أو رهنه.

### **-ج- حق التمتع في العقار:**

ويشمل هذا الحق:

### **1-1- حق الإستعمال :**

ويتمثل في الحصول على منافع العقار، مثل سكنه أو زرع أرضه.



### 1-3- حق الإستغلال :

وهو حق الحصول على الثمار، سواء الطبيعية مثل الكلاً أو الصناعية مثل المحاصيل المزروعة أو المدنية مثل ثمن الإيجار.<sup>1</sup> إن حق الملكية بسلطته من تصرف وتمتع قابلة للحجز مجتمعة، بإعتبار أن ما هو قابل للتصرف فهو قابل للحجز، كما يمكن الحجز فقط على الرقابة لصاحب حق التصرف أو على حق الإنتفاع لصاحب حق الإنتفاع.

### 1-3- الحقوق المنفردة عن حق الملكية العقارية:

لقد أورد القانون المدني الجزائري الحقوق المنفردة عن حق الملكية، ففيما تتمثل هذه الحقوق يا ترى؟. وما مدى قابليتها للتنفيذ عليها بحجزها وبيعها بالمزاد العلني؟. لقد أورد القانون المدني الحقوق المنفردة عن حق الملكية، في المواد من 844 إلى 881 من ق.م وتتمثل في : حق الإنتفاع ، وحق الإستعمال والسكن، وكذلك حق الإرتفاق.

#### 1-1- حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن :

#### أ- حق الانتفاع l'usufruit :

هو ذلك الحق الذي يخول لصاحبه سلطة إستعمال شيء مملوك للغير، وإستغلاله في مقابل المحافظة عليه ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع، والذي ينتهي حتماً بموت المنتفع ويبقى للمالك ملكية الرقابة والتي تخول له سلطة التصرف، ويترتب على ذلك أنه إذا ورد حق الإنتفاع على عقار أعتبر مآلاً عقارياً، وبالتالي يجوز التصرف فيه ببيعه مثلاً، ولكن لمالك الرقابة حق الشفعة طبقاً لنص المادة 795 من القانون المدني، وكذلك يجوز رهنه رهناً رسمياً ومن ثمة يخضع للشهر كل ذلك مع الأخذ بعين الإعتبار الطبيعة المؤقتة لحق الإنتفاع.<sup>2</sup>

ولقد أورد المشرع الجزائري حق الإنتفاع في ق م في المواد من 844 إلى 854 وقد جعله حقاً مؤقتاً ينتهي بإنقضاء الأجل المعين ، وإذا لم يعين الأجل ينتهي بموت المنتفع عموماً.

---

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 2003 ص25، ص31.

وبما أن حق الإنتفاع حق مؤقت ينتهي بإنتهاء المدة المحددة له في العقد فيتم الحجز عليه وبيع هذا الحق وينتفع به إلى نهاية مدته.

ولكن الإشكال المطروح هنا ، في حالة كون حق الإنتفاع محدد بمدى حياة المنتفع، ثم يتم الحجز على هذا الحق وبيع بالمزاد العلني، فمتى ينته هذا الحق هل يموت المنتفع الأول؟ أو يموت من آل إليه هذا الحق بعد بيعه بالمزاد العلني؟.

ونشير هنا إلى أنه لا تثبت لمالك الرقابة حق الشفعة إذا بيع حق الإنتفاع بالمزاد العلني، بعد الحجز عليه طبقاً لنص المادة 798 من القانون المدني.

### **-ب- حق الاستعمال وحق السكن : l'usage et l'habitation :**

حق الإستعمال هو الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره يخول لصاحبه إستعمال الشيء لنفسه ولأسرته، وإذا كان إستعمال الشيء لا يكون إلا بسكناه، كان الحق حق للسكن.

إن حق الإستعمال يرد على عقار أو على منقول، لكن حق السكنى لا يرد إلا على عقار حيث أن محله محصور في بناء للسكن.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 855 من القانون المدني على أن نطاق حق الإستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق، أما المادة 856 ق.م فتتص على أنه لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال وحق السكن، إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي.

وتسري القواعد الخاصة بالإنتفاع على حق الإستعمال وحق السكن ،من حيث مدته والتزامات المستعمل أو الساكن.

إن حق الإستعمال وحق السكن حق قاصر على صاحبه يستخدمه لحاجته وحاجة أسرته فلا يجوز التصرف فيه أو التنازل عنه للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي، وبالتالي لا يجوز الحجز عليه إلا إذا وجد شرط صريح يجيز التنازل عنه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 255.

<sup>2</sup> محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة 1983، ص 223.

لذا فإنه يستبعد التنفيذ والحجز على حق الإستعمال وحق السكن، بإعتبار أن هذه الحقوق لا تدخل في الضمان العام للدائنين، لأنها لا تدخل في الذمة المالية للمدين ولا تباع للغير، لكون إستعمالها يقتصر على المدين وحده ولا يمكن للغير إستعمال هذا الحق.<sup>1</sup>

### -ج - حق الإرتفاق La servitud

حق الإرتفاق هو حق عيني أصلي ، وهو عبارة عن قيد يتقرر على عقار يسمى العقار الخادم أو المرتفق به لمصلحة عقار آخر يسمى العقار المخدم أو المرتفق ، وبالتالي فهو حق تابع لا ينفصل عن العقار الخادم والمخدم ، فالأول مثقل به والثاني منتفع به وينقل دائماً مع العقار ويجري عليه ما يجري على العقار من تصرفات ، فلا يجوز التصرف فيه مستقلاً عن العقار الذي يخدمه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك.

ويترتب على ذلك أيضاً أنه إذا بيع العقار أو كان هناك رهن أو هبة، فإنه يشمل هذا التصرف حق الإرتفاق، كذلك بإعتباره من ملحقات العقار محل التصرف ، ومن أمثلة حقوق الإرتفاق حق المرور وحق المجرى والمطل والمسيل.<sup>2</sup>

وبالتالي فإن حق الإرتفاق هو حق عيني دائم أو مؤقت يرد على عقار ملك للغير لمصلحة عقار آخر، يخول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار المرتفق به ، وقد نصت المادة 867 من القانون المدني على أن حق الإرتفاق يجعل حداً لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر. ويجوز أن يترتب حق الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال.

ومن هنا نستنتج بما أنه لا يجوز التصرف في حق الإرتفاق مستقلاً عن العقار الذي يخدمه فإنه لا يجوز الحجز على حق الإرتفاق مستقلاً أيضاً عن العقار الذي يخدمه ، لذا لا يمكن أن نتصور الحجز على حق الإرتفاق إلا في حالة الحجز على العقار المخدم.

---

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ، جامعة الجزائر كلية الحقوق السنة الدراسية 2007-2008 ص 32.

<sup>2</sup> محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي العراقية ص 322.

ومثال ذلك الحجز على عقار المدين ولمالك هذا العقار حق إرتفاق على عقار جاره لصالح عقاره بالمرور عليه ، فيتم الحجز على حق الإرتفاق بصفة آلية بمجرد الحجز على العقار المخدوم. إن حق الإرتفاق وإن كان له قيمة مالية ، إلا إنه لا يمكن تصور بيعه مستقلاً عن العقار الذي يخدمه لأن إستقلاله عنه يعدم فائدته والغاية من وجود.

## **2-1- الحقوق العينية العقارية التبعية:**

لقد أورد القانون المدني الجزائري الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية في الكتاب الرابع من المادة 882 إلى المادة 1003 وحصرها بالترتيب في الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز ، والذي يهمننا في هذا المقام الحقوق العينية التبعية الواقعة على عقار. - فيا ترى ما هو مدلولها ؟. وما مدى قابليتها للحجز والبيع بالمزاد العلني ؟.

لقد أورد المشرع الحق العيني التبعي الذي يضمن للدائن الوفاء بحقه كاملاً من أموال المدين ، فالحق العيني التبعي هو سلطة مباشرة للدائن على مال معين من أموال المدين يخول له حق تتبع هذا المال وحق الأولوية على سائر الدائنين.

## **1- مميزات الحق العيني التبعي:**

### **-أ- ميزة التتبع:**

يعطي الحق العيني التبعي للدائن حق تتبع المال الواقع عليه الحق (التأمين العيني) في أي يد كانت وذلك بالحجز عليه وإستيفاء حقه منه ، مثلاً إذا تقرر لمحمد حق رهن على مسكن مملوك لمدينه سالم وباع سالم هذا المسكن لشخص آخر هو إسماعيل ، فإن من حق محمد تتبع هذا المسكن في يد إسماعيل والحجز عليه وإستيفاء حقه منه.

### **-ب- ميزة الأولوية:**

يقصد بها الأسبقية أو الأفضلية على سائر الدائنين، أي أنه إذا تم الحجز على المال من دائن صاحب تأمين عيني ودائن عادي ليس له تأمين عيني على هذا المال ، ولم يكفى المال للوفاء بالدينين معاً فلا يدخل الدائن صاحب التأمين العيني في قسمة غرماء مع الدائن الآخر أو الدائنين الآخرين بل يستوفى حقه كاملاً قبلهم بصرف النظر عما سيبقى بعد ذلك من الثمن.

## 2-2- الرهن الرسمي والرهن الحيازي :

### أ- الرهن الرسمي :

لقد أورد المشرع الجزائري الرهن الرسمي من المواد 882 إلى 936 من القانون المدني. والرهن الرسمي حق عيني تبقي يرد على عقار ولا يرد على منقول ، يخول لصاحبه قصد إستيفاء دينه من ثمن ذلك العقار وفيه ميزتي التقدم والتتبع ، وهو حق لا ينشأ إلا من خلال عقد شكلي أي لابد من إفراغه في شكل معين بحيث إذا ما تخلف هذا الشكل ترتب عليه عدم إنعقاد الرهن. وقد أكدت المادة 885 ق م على أنه لا يرد إلا على عقار أما المادة 883 ق م فقد جعلته عقد رسمي يحرره الموثق أو بموجب حكم قضائي أو يقرر بمقتضى القانون.

وينشأ الرهن الرسمي بمقتضى عقد بين الدائن والمدين ، ويكسب الدائن على العقار المخصص لوفاء بدينه حقا عينياً يكفل له التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون ، ويتميز الرهن الرسمي بأن مصدره في الأصل إتفاقي على شكل عقد.

لكن المشرع أكد على أنه يمكن أن يكون بموجب حكم قضائي أو بموجب القانون. ويتطلب لإنعقاد الرهن الرسمي أن يتم في ورقة رسمية ، بما يعنى أن العقد هو عقد شكلي وليس عقد رضائي وكذلك يجوز لمالك العقار المرهون حق التصرف فيه ببيعه مثلاً ، ولكن ينتقل للغير مثلاً بهذا الرهن وللدائن حق التتبع في حالة عدم الوفاء بالدين عند حلول الأجل وهذا ما أكدته المادة 894 من ق م.

أما شهر الرهن الرسمي في المحافظة العقارية فيهدف إلى تمكين أطراف عقد الرهن من الإحتجاج به تجاه الغير من الدائنين الآخرين أو من تنتقل إليهم ملكية العقار ، فلا ينفذ الرهن في حق الغير إلا من تاريخ قيده ، ولا يعني إبرام الرهن إخراج العقار المخصص لضمان الدين من تحت يد المدين بل يظل العقار في حيازة المدين الذي يباشر عليه كل سلطات المالك وهذا ما أكدته المواد 895 و 904 من القانون المدني.

ومن هنا يتضح أن الرهن الرسمي هو ضمان لسداد الدين، فهو تابع له وعند فصل الرهن عن الدين يعدم قيمته رغم أنه حق عيني على عقار، فلا يمكن أن نتصور الحجز على الرهن الرسمي.

وإنما على الحاجز الإنتظار إلى أجل حلول دين مدينه، وعندما ينفذ مدينه على العقار المرهون لمدين مدينه يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال جراء حجز، ويبيع العقار المثقل بالرهن الرسمي بالمزاد العلني أو في حالة تطهير العقار من الرهن إذا كان العقار في يد الغير الحائز له بسند، فينفذ على مقابل التطهير.

### **-ب- الرهن الحيازي :**

هو حق عيني تبقي يرد على المنقول ، كما يرد على العقار، والذي يعنينا هو الرهن الحيازي الواقع على عقار، وهو حق يخول لصاحبه إستيفاء دينه متقدما على سائر الدائنين ويخوله كذلك أن ينتبع العقار محل حقه في أي يد كان.

والرهن الحيازي هو عقد ينشئ الحق في إحتباس ما في يد الدائن أو يد الغير يرتضيه المتعاقدان ضمائناً لحق يمكن إستيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين ، وهو كالرهن التأميني ينشأ بالإتفاق ويتقرر بناء على عقد ، لكن عقد الرهن الحيازي هو عقد رضائي فلا يلزم لنشوئه شكل معين كما هو الحال بالنسبة لعقد الرهن الرسمي.

كذلك فالرهن الحيازي يرد على العقارات والمنقولات بخلاف الرهن الرسمي الذي لا يرد إلا على العقارات بحسب الأصل.

ولقد أورد المشرع الجزائري الرهن الحيازي في المواد من 948 إلى 968 وخص الرهن الحيازي على العقار بالمواد من 966 إلى 986 ق م وأضاف أن الرهن الحيازي العقاري ومن أجل نفاذه إتجاه الغير إلى جانب التسليم وشهره في المحافظة العقارية ، وبموجب عقد الرهن الحيازي على العقار تنتقل حيازة العقار المرهون إلى الدائن أو إلى الغير الذي يحدده كل من الدائن والمدين ، ولا يجوز للمرتهن أن ينتفع بالعقار المرهون حيازياً بغير إذن الراهن.

هذا ويخول الرهن الحيازي للدائن المرتهن أفضلية في إستيفاء حقه قبل غيره من الدائنين العاديين والدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية المتأخرين عنه في المرتبة.

كذلك فإن للدائن المرتهن سلطة تتبع المال المرهون بما يتيح له التنفيذ على الشيء المرهون حتى ولو إنتقلت ملكيته إلى شخص آخر غير المدين الراهن.

ويتضح كذلك أن الرهن الحيازي الواقع على عقار هو ضمان لسداد الدين، فهو تابع لهذا الدين وعند فصل الرهن عن الدين يعدم قيمته رغم أنه حق عيني عقاري ، فلا يمكن أن نتصور الحجز على

حق الرهن الحيازي وإنما على الحاجز الإنتظار إلى أجل حلول دين مدينه ، وعندما ينفذ مدينه على العقار المرهون لمدين مدينه ، ويقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال جراء حجز وبيع العقار المثقل بالرهن الحيازي بالمزاد العلني.

### 2-3- حق التخصيص وحق الإمتياز:

#### أ- حق التخصيص :

حق التخصيص هو حق عيني تبقي يخول لصاحبه سلطة مباشرة على عقار مملوك لمدينه، فلا يرد حق التخصيص إلا على العقارات ولا يمكن أن يرد على المنقول طبقاً لنص للمادة 940 من ق م هذا ولا ينشأ حق التخصيص عن عقد ، وإنما يصدر من القضاء بناء على طلب يقدمه الدائن على دين حال الأجل وبناء على سند واجب التنفيذ.

وينص القانون على سلطة القاضي في تقرير حق التخصيص للدائن بعقار أو أكثر من عقارات مدينه، بحيث يرتب هذا الحق لصاحبه نفس حقوق الدائن المرتهن رهناً رسمياً. وبالتالي فإن صاحب حق التخصيص يكون له حق الأفضلية وحق التتبع فور إكتسابه هذا الحق هذا ولا يقتضى حق التخصيص نقل حيازة العين إلى الدائن.

ولكن لكي يحصل الدائن على حق تخصيص ، فلا بد أن يكون بيده حكم واجب التنفيذ ضد المدين صادر من محكمة جزائرية يتقدم به إلى رئيس المحكمة التي يقع بدائرتها العقار المطلوب التخصيص عليه، وهذا طبقاً للمواد 937 و 938 و 941 من القانون المدني.

فإذا ما توافرت الشروط السابقة أصدر رئيس المحكمة المختصة أمراً على ذيل عريضة بالتخصيص طبقاً للمادة 942 من القانون المدني ، التي يتقدم بها الدائن مراعيماً في ذلك التناسب بين مقدار الدين وقيمة العقارات التي يتقرر عليها حق التخصيص ، فإذا ما تقرر الحق على النحو السابق وجب شهره في المحافظة العقارية حتى يمكن الإحتجاج به على الغير من تاريخ قيده، طبقاً للمادة 947 من القانون المدني.

ويتضح كذلك أن حق التخصيص الواقع على العقار هو ضمان لسداد دين فهو تابع لهذا الدين وعند فصل هذا الحق عن الدين يعدم قيمته رغم أنه حق عيني عقاري ، فلا يمكن أن نتصور الحجز على حق التخصيص وإنما على الحاجز الإنتظار لتنفيذ مدينه على العقار محل التخصيص لمدين

مدينه ثم يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال جراء حجز وبيع العقار المتقل بحق التخصيص بالمزاد العلني.

### - ب - حقوق الإمتياز:

حق الإمتياز هو حق عيني تبقي يتقرر بنص القانون، يخول الدائن الأسبقية في إقتضاء حقه مراعاة لصفته وذلك ما أكدته المادة 982 من القانون المدني ، وحق الإمتياز يعطى أولوية بنص القانون لبعض من الحقوق مراعاة لصفتها ، ويترتب على ذلك تخويل صاحبه ميزة إستيفاء حقه من أموال المدين كلها أو بعضها متقدما بذلك على الدائن الآخرين.

هذا وقد يكون حق الإمتياز عامًا يقع على كل أموال المدين كلها عقارات ومنقولات ، كما قد يكون خاصا فيرد على منقول أو عقار معين طبقا للمادة 984 من القانون المدني.

وإذا كان حق الإمتياز عاما كما هو الحال على سبيل المثال في حق الإمتياز المقرر ضمانا للمبالغ المستحقة للخزينة العامة طبقا للمادة 991 من القانون المدني ، فلا يلزم شهر الحق سواء تقرر على عقار أو على منقول.

ويلاحظ أن سلطة الدائن بحق ممتاز ، تتحدد في هذه الحالة بسلطة الأفضلية دون أن يكون له حق تتبع المال في يد مالكة الجديد.

أما إذا كان حق الإمتياز حقا خاصًا كما هو الحال في إمتياز بائع المنقول على ذات المنقول ضمانا لوفاء المشتري بالثمن وملحقاته، فإنه لا يحق لصاحب حق الإمتياز أن يحتج بحقه في مواجهة الحائز حسن النية الذي إنتقلت إليه حيازة المنقول وهو يجهل بوجود حق الإمتياز، وهذا ما أكدته المادة 985 من القانون المدني.

ولكن إذا ورد حق الإمتياز الخاص على عقار كما هو الحال في إمتياز بائع العقار على العقار المبيع ضمانا لوفاء المشتري بالثمن ، فإنه يلزم قيد حق الإمتياز حتى يمكن لصاحب هذا الحق الإحتجاج به على الغير طبقا للمادة 999 من القانون المدني ونفس الشيء بالنسبة للشريك المقاسم. ويتضح كذلك أن حق الإمتياز الواقع على عقار ، هو ضمان لسداد دين فهو تابع لهذا الدين وعند فصل هذا الحق عن الدين يعدم قيمته رغم أنه حق عيني عقاري، فلا يمكن أن نتصور الحجز على حق الإمتياز وإنما على الحاجز الإنتظار إلى أجل حلول دين مدينه ، وعندما ينفذ مدينه على العقار



المتقل بحق الإمتياز لمدين مدينه يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال  
جاء حجز وبيع العقار المتقل بهذا الحق بالمزاد العلني.

### **المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز:**

إن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي ، لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سنداً تنفيذياً<sup>1</sup> سواء  
كان دائناً عادياً أو صاحب إمتياز خاص أو رهن يؤكد بصفة نهائية حقه ويكون هذا الحق معين  
المقدار وحال الأداء عند الحجز، بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات  
التنفيذ وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء وإمهاله خمسة عشر (15) يوماً للقيام بالوفاء  
كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات الحجز على العقار، إلا في حالة عدم وجود منقولات  
لدى مدينه أو عدم كفايتها.

وقد خصصت المادة 721 ق إ م إ بالذكر هذه الشروط وهي أن يكون بيد الدائن الحاجز سنداً  
تنفيذياً وأن يكون هذا السند ممهوراً بالصيغة التنفيذية ، وشرط عدم وجود أموال منقولة تكفي للوفاء  
بالدين أو عدم وجودها لدى المدين أو في حيازة الغير .

ونصت المادة 600 من ق إ م إ على أنه " لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي " .

وأضافت المادة 601 من ق إ م إ شرطاً شكلياً مادياً ينبغي توافره حتى يصبح السند التنفيذي صالحاً  
كأداة للتنفيذ، وهذا الشرط هو أن تكون نسخة السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية .

---

<sup>1</sup> -السند التنفيذي هو عبارة عن محرر مكتوب، يتضمن بيانات معينة حددها القانون، ويحمل توقيعات معينة  
وأختام ، وعليه صيغة تنفيذية ووجوده جوهري ولازم لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري بتوقيع الحجز التنفيذي  
والسند التنفيذي هو السبب المباشر للتنفيذ الجبري وللحق محل التنفيذ، ووجوده يؤدي إلى إبعاد أي تعسف  
في التنفيذ سواء من جانب الدائن أو المدين أو القائم بالتنفيذ .

## الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً :

الحجز على العقار هو طريق من طرق التنفيذ الجبري بنزع الملكية ،فقد إشتراط المشرع الجزائري أن يكون الدائن طالب الحجز حاملاً لسند تنفيذي،وممهور بالصيغة التنفيذية وأن يكون الحق الثابت به مبلغاً من النقود معين المقدار وحال الأداء ، وعليه لا بد من تعريف السند التنفيذي.

### -1- تعريف السند التنفيذي:

يعد السند التنفيذي الأداة التي وضعت بيد الدائن الذي يضطر إلى التنفيذ الجبري من أجل إقتضاء حقه الثابت في ذلك السند، بجبر المدين على تنفيذ الإلتزام الواقع على عاتقه . فالسند التنفيذي هو كل عمل قانوني يأخذ شكلاً معيناً، يتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الإقتضاء الجبري.

وهناك من عرف السند التنفيذي على أنه عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته ،ومن ثم يجعله وثيقة يتحتم على ممثل السلطة العامة المختص بتنفيذ ما تثبت من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق.<sup>1</sup> والسند التنفيذي هو سبب الحق في التنفيذ الجبري وهو عمل قانوني يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي، أو على الأقل ضماناً كبيراً لوجوده.<sup>2</sup> فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري، وعندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الإمتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الاعتراض ،ولكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري .

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار هومة، الجزائر سنة 2012.

<sup>2</sup> فكرة السند التنفيذي غايتها الموازنة بين مصلحتين متعارضتين مصلحة الدائن في التنفيذ الفوري لإقتضاء حقه من المدين، وهذه المصلحة يقتضي تحقيقها ألا يراعي القائم بالتنفيذ الاعتراضات التي يقدمها المدين، غير أنه من مقتضيات العدالة يجب ألا يسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي الذي يستلزم السماح للمدين دائماً الاعتراض على التنفيذ، فكرة السند التنفيذي حديثة في التشريع إذ لم تكن موجودة قديماً ، فقد كانت التشريعات القديمة ترجح إحدى المصلحتين على الأخرى.

## **-أ- مميزات السند التنفيذي كفكرة قانونية بمايلي :**

1- إنه من مستلزمات التنفيذ إذ لا يجوز إجراء التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي لأنه الوسيلة الوحيدة التي إعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، وعلّة ذلك هو أن التنفيذ يرتب أثارا خطيرة للمدين ، فإذا لم يكن من المستحسن التأكد التام من وجود حق الدائن فإنه على الأقل يوجد من الأدلة ما يعطي إحتمالا قويا لوجوده ، بل يجب أن تكون من الأعمال التي قدرها المشرع مقدّمًا وإعتبرها سندات تنفيذية إذ لا يجوز البدء في التنفيذ بغير سند تنفيذي .

فإذا حدث أو جرى التنفيذ بغير سند فإن وجود السند بعد ذلك لا يصحح إجراءاته.<sup>1</sup>

2- إنه شرط كاف للتنفيذ، فالسند التنفيذي له قوة ذاتية فإذا توافر فإنه يعطي الحق للدائن في التنفيذ الجبري بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي ، وتبعًا لذلك فإن الدائن الذي بيده سند تنفيذي فإنه يتقدم إلى القائم بالتنفيذ، لا لإثبات حقه الموضوعي وإنما لطلب التنفيذ وليس له أن يمتنع عن إجرائه على زعم أن الدائن ليس له حق موضوعي ، وعليه أن يكون الدائن حامل لسند تنفيذي من بين السندات الواردة في المادة 600 ق إ م إ أو السندات التنفيذية الواردة في نصوص خاصة.

## **- ب- أن يكون السند ممهور بالصيغة التنفيذية:**

لإجراء التنفيذ يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة من السند التنفيذي المثبت لحقه الموضوعي ذات طابع خاص، تسمى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية النسخة التنفيذية وتنص المادة 601 من ق إ م إ على أن لكل من صدر لمصلحته حكم أو كان بيده سندًا تنفيذيًا وكان يرغب في إجراء التنفيذ الجبري ، الحق في الحصول على صورة يطلق عليها "النسخة التنفيذية" "la grosse" وهي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة للسند التنفيذي ، كما تختلف عن نسخة السند الأصلي وهي التي تعطي منها الصور العادية أو البسيطة والصور التنفيذية.

أما الصورة التنفيذية فهي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية ، وتختم بخاتم المحكمة و يوقع عليها الكاتب أو الموظف المختص ، والتي أشار إليها القانون في المادتين 601 من ق إ م إ .

ولا تعطي إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها، وهي تحمل العبارة التالية "نسخة مسلمة طبق الأصل للتنفيذ " ثم يوقع عليها وتختم بالخاتم الرسمي.

---

<sup>1</sup> فتحي والي، التنفيذ الجبري، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1991 ص 33.

والصيغة التنفيذية واجبة لأي سند تنفيذي ومهما كان نوعه ، فبالنسبة للعقود الرسمية فإن الموثق هو الذي يمنح الصيغة التنفيذية للعقد الرسمي ولا يمنحها إلا مرة واحدة ،وهي نفس الصيغة التي تمهر بها الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والسندات التنفيذية الأخرى والمنصوص عليها في المادة 600 من ق إ م إ.

ورغم ما لهذه الصيغة من أهمية ومالها في نفوس أفراد المجتمع ، فإن النص لم يعالج مسألة عدم التعاطي مع هذه الصيغة، وهو أمر وارد لا محالة ولقد أكد الميدان هذه الفرضية ذلك أن بعض من المسؤولين عن التنفيذ (متقاضين كانوا أم إدارين ) لا يولون أي إهتمام لهذه الصيغة. ومن ثم كان على المشرع وضع أحكام (ضمن النص نفسه) لمعالجة ما قد يحدث من خروقات أو عدم التعاطي مما ذكر من طرف هؤلاء من تصرفات سلبية تجاه رمز سيادة الدولة وأحد مكوناتها الأساسية كون تلك الصيغة تصدر بإسم الشعب الجزائري.

**الفرع الثاني: محل الإلتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار وحال الأداء محقق الوجود:**

### **1-1- أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود:**

بمعنى ألا يكون الحق الذي يتضمنه السند التنفيذي حقا إحتمالياً أو معلقاً على شرط لم يحقق بعد. لكن لا يقصد بهذا الشرط أن يكون الحق خاليا من النزاع من جانب المدين لأنه لو كان هذا المعنى المقصود بهذا الشرط لما أمكن تحقيق التنفيذ مطلقاً، وإستحال إجرائه على المدين جبراً لأن هذا الأخير سوف ينازع دائماً في الحق، كما أن هذا المعني جعل قوة السند التنفيذي تتوقف على إرادة المدين وهذا ما يتعارض مع فكرة أن مجرد توافر السند التنفيذي يعني أن الحق الثابت فيه وقد حسمت المنازعات في شأنه وبالنتيجة يكون كافياً بذاته لإجراء التنفيذ الجبري .

وتجدر الإشارة إلى أن من بيده سند تنفيذي لا يكلف بإثبات أن حقه الثابت في ذلك السند محقق الوجود، وإنما الذي يكلف بالإثبات هو من يدعي عكس الظاهر.

ووجود السند التنفيذي قرينة على تحقيق وجود الحق الذي يتضمنه، وعليه فإن مضمون هذا الشرط يقتضي توافر أمرين:

## **-أ- أن يكون محله معيناً على سبيل التأكيد:**

فلا يكون ثمة تخير للمدين بين شيئين أو عمليتين ولما يتم إختياره بينهما، وعلى ذلك فلا يصلح للتنفيذ إلزام تخيري طالما كان الإختيار لم يحسم، كما أنه إذا صدر حكم لمالك العقار بإخلاء شقة من شقتين يحتلها المستأجر، فلا يمكن التنفيذ قبل أن يختار المستأجر الشقة التي يخليها وذلك في الفترة التي يحددها له الحكم لإجراء هذا الإختيار، كما أنه إذا لم يتم بإعلان إختياره فإن الحكم لا يصلح للتنفيذ إلا إذا عين المالك ما يقع عليه إختياره هو، وعليه أن يشفع أوراق التنفيذ بما يفيد الإختيار الذي إنتهى إليه.<sup>1</sup>

كذلك لا يمكن التنفيذ جبراً للغرامة التهديدية التي يحكم بها لدفع المدين إلى القيام بالإلتزام معين لأنها لا تتضمن حقا محقق الوجود لمن صدر الحكم لصالحه، لأنه قد ينتهي الأمر إلى عدم الحكم على المدين بأي شيء من الغرامة التهديدية إذا قام بالعمل، وقد يحوله أو قدرا منه إلى التعويض للدائن عن عدم القيام بالعمل.

## **-ب- أن يكون معيناً على سبيل القطع ونوع الإلتزام:**

حيث أنه يتطلب نوعاً معيناً من التنفيذ فإما أنه إلتزام بعمل ينفذ تنفيذا مباشراً و إما أنه ينفذ تنفيذا غير مباشر "الحجز"، أي أنه إلتزام بمبلغ من النقود سواء كان ذلك من أصل نشأته أو بإعتباره تعويضاً عن عدم الوفاء بالإلتزام آخر غير نقدي.

## **1-2- أن يكون معين المقدار (محدد المقدار و الوصف):**

ينبغي أن يكون محل الحق الوارد في السند التنفيذي معين المقدار، وهذا شرط بديهي لأن الدائن لا يمكن أن يقضي بالتنفيذ أكثر من حقه، فوجب من أجل ذلك أن يكون الحق المطلوب معين المقدار كما أن للمدين أن يتفادى التنفيذ الجبري بالوفاء، ولذلك يجب أن يكون الحق معين المقدار حتى يقوم المدين بالوفاء بهذا المقدار فقط، كذلك فإن التنفيذ بطريق الحجز يقتضي بيع أموال المدين بمقدار ما يكفي لتنفيذ إلتزامه.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 89.

ويجب على المحضر القضائي أن يكف عن البيع إذا و صل ناتج البيع إلى الحد الكافي لأداء حق الدائن.<sup>1</sup>

ولذلك يجب أن يكون هذا الحق معين المقدار لمنع التعسف في التنفيذ، وتختلف طريقة التعيين باختلاف محل الحق فإذا كان محل الحق نقوداً وجب أن يكون مبلغاً معلوماً، وإذا كان المطلوب غير نقود كتسليم منقول أن يكون معيناً بنوعه و مقداره أو معيناً بذاته، وإذا كان عقاراً وجب أن يكون معيناً أيضاً بأن يتضمن السند التنفيذي تحديده تحديداً نافياً للجهالة، من حيث موقعه ومساحته وحدوده... إلج.

### -أ- أن يكون الحق حال الأداء:

ومعنى ذلك أن لا يكون الدين موصوفاً بشرط أو أجل، فلا يكون معلقاً على شرط ولا مضاف إلى أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به، ومن ثم لا يجوز الإجبار على التنفيذ.

ومن العقود ما يتضمن التزاماً مؤجلاً كما لو باع شخص آخر عقاره بعقد رسمي والتزم بتسليم العقار في أول السنة التالية لتاريخ إمضاء العقد، أو التزام المشتري بدفع الثمن على أقساط في تواريخ محددة تالية لتاريخ تحرير العقد، فعندئذ لا يجوز التنفيذ بهذا العقد الرسمي لإقتضاء الإلتزامات الواردة به عند حلول الأجل.

وعليه يجب توافر الشروط سالفة الذكر في الحق المراد إقتضاؤه، إذا أرد الدائن إتخاذ إجراءات الحجز التنفيذي عند إقتضاء حقه.

---

<sup>1</sup> المادة 621. من ق إ م إ (لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ، عند القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل، أو عند البيع بالمزاد العلني أو عند التخصيص القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي وما إستلزمه من المصاريف، ويجب رد الأشياء التي لم يتناولها التنفيذ إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة (8) أيام، فإذا رفض إستلامها بعد إنذاره من طرف المحضر القضائي، يحرر هذا الأخير محضراً برفض الإستلام وفي هذه الحالة يقوم المحضر القضائي بإستصدار أمر على عريضة لبيع هذه الأشياء بالمزاد العلني، ويودع المتحصل من بيعها بأمانة ضبط المحكمة بعد إستفاء المصاريف وإذا تعذر بيعها لأي سبب كان، تعد من الأموال المتخلى عنها و توضع في المحشر).

### الفرع الثالث: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ.

باعتبار الحجز على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته من طرف الدائن الحاجز إلا إذا كان متحصلاً على سند تنفيذي، فإنه إلى جانب ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ وهي الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستفيد من السند في مواجهة المدين المنفذ عليه، بغية إستعادة ديونه أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل و ذلك قبل اللجوء إلى التنفيذ الجبري .

#### -1- تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال خمسة عشر (15) يوماً:

لقد نصت على ذلك المادة 612 من ق إ م إ وهو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل (15) يوماً قبل إجراء التنفيذ<sup>1</sup> وذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته، ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري.<sup>2</sup>

وإذا لم يتم تبليغ السند التنفيذي فإن حقوقه الثابتة في السند تبقى محفوظة لكنها قابلة للسقوط بالتقادم طبقاً لنص المادة 630 من ق إ م إ ،تتقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشر (15) سنة كاملة إبتداءً من تاريخ قابليتها للتنفيذ.<sup>3</sup>

ومما هو ملاحظ على هذه المادة أنها وردت فيها عبارة (المنفذ عليه) و يبدو أن العبارة هنا غير سليمة بحيث أنه لم يتم التبليغ بعد بالسند التنفيذي للمحكوم عليه ، وبالتالي لم نصل إلى مرحلة التنفيذ ومن ثم عدم القول (المنفذ عليه) فالعبارة الصحيحة هي (المراد التنفيذ عليه).

---

<sup>1</sup> في القانون القديم كان ميعاد تبليغ السند التنفيذي 20 يوماً أما في القانون الجديد فقد قلص المشرع هذه المدة إلى (15) يوماً قبل إجراء التنفيذ انظر المواد 329 و 330 من ق إ م الملغى.

<sup>2</sup> أحمد أبو الوفاء إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية بيروت ، ط 4 ، 1984 ص 223.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 201.

حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين وتكليفه بالوفاء<sup>1</sup> لتفادي إجراءات التنفيذ الجبري، ويجب أن يمنح المدين مهلة للوفاء بالتنفيذ فلا يجوز البدء فيه<sup>2</sup> إلا بعد منحه مهلة للوفاء.

## -2- أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات لمدينه أو عدم وجودها:

كقاعدة عامة هنا لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.

والقاعدة العامة في القانون المدني أنه لا يتعلق حق الدائن العادي أياً كان مصدره على مال معين للمدين بل يتعلق مع بقية الدائنين بالذمة المالية لهذا الأخير، إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه.<sup>3</sup>

وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن فإلما الواحد يمكن أن يكون ضامناً لأكثر من التزام ، وتبعاً لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي ما للمدين وأي مال للمدين يمكن أن يكون محلاً لأكثر من حجز.

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أورد قيماً على هذه القاعدة

---

<sup>1</sup> إستعمل المشرع الجزائري في قانون إ م إ الجديد مصطلح أنسب من الذي كان معمولاً به في المادة 320 من ق إ م الملغى وهو الإلزام بالدفع، وعوضه بمصطلح التكليف بالوفاء لأن الوفاء أشمل و أدق في الدلالة، ومعناه الوفاء بالإلتزام عينا أو الوفاء به نقداً، فضلاً على أن موضوع التنفيذ ليس بالضرورة إلزاماً بدفع شيء إنما الوفاء بما تضمنه السند التنفيذي بينما كان المصطلح السابق ينصرف مدلوله إلى الوفاء بالديون دون الأشياء المعينة بذاتها.

<sup>2</sup> أحمد خلاصي ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري . منشورات عشاش الجزائر 2003 ص 207.

<sup>3</sup> المادة 188 فقرة 01 من القانون المدني، وتتص المادة 636 من ق إ م إ على أنها يجوز الحجز على الأموال بإعتبار ذلك من القواعد العامة التي تخضع لها الحجوز مهما تنوعت وإختلفت، ولذلك فلا يمكن اللجوء إلى إستصدار أمر الحجز على العقار إلا في حالتين إثنين وتتمثل الحالة الأولى في عدم كفاية الأموال المنقولة والثانية في عدم وجود أموال منقولة أصلاً ، ولهذا لم يقيد المشرع الدائن الحاجز في أن يحجز في حدود قيمة دينه لدى المدين وإنما يمكن ذلك من خلال التوزيع متحصلات البيع فلا ينصرف ذلك التوزيع إلا في حدود قيمة الدين .



وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال<sup>1</sup> وذلك طبقا لنص المادة 721 من ق إ م إ "يجوز للدائن الحجز على عقارات وأو الحقوق العينية العقارية لمدينه سوء كانت مفرزة أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها"<sup>2</sup> وعليه فإنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها .

ولكن إذا كان المشرع الجزائري قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء بقيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على العقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الآخر، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه عليه، ويجب أن تكون قيمة العقار كافية على الأقل لسداد الدين والمصاريف حيث إذا كان العقار لا تغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يجوز حجزه.<sup>3</sup>

وهنا يمكن الإشارة كذلك إلا أنه يمكن توقيف الحجز، إذا أثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنتان أن يغطي مردوده سداد الديون وكل المصاريف.<sup>4</sup>

- أن يكون العقار مكتوبًا بحيث يجب أن يكون للعقار بطاقة عقارية لدى مصالح الرهون ، ويشهر فلا يمكن أن نحجز عقارًا غير مسجل في مصالح الرهون هذا بالنسبة للعقار المشهر .

ويستثنى من هذا الشرط أصحاب التأمينات العينية، وهم الذين لهم حق التتبع على العقار ويقصد بهم الدائن المرتهن وأصحاب حقوق الإمتياز أو صاحب حق التخصيص على العقار وهؤلاء يمكنهم الحجز مباشرة على العقار حتى ولو إنتقلت ملكيته إلى الغير ودون شرط عدم كفاية المنقولات.

---

<sup>1</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup> المادة 721 من ق إ م إ.

<sup>3</sup> بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام الجزائري ، الجزائر ، 2006، ص 60.

4

Ndiaw Diouf , la saisie immobilière, communication au séminaire national sur la reforme de la saisie .lyon2007

غير أن أصحاب التأمينات العينية مستثنون من هذه القاعدة، بحيث يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار المثقل بالرهن لإستيفاء ديونهم<sup>1</sup>.

### **المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه:**

#### **1- مالك العقار:**

يشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكا للمدين وأساس هذا الشرط ، هو إنما المدين يضمن إلتزاماته بأمواله و ليس بأموال غيره، وأن الحجز على أموال الغير يشكل إعتداءً على حق الغير.<sup>2</sup>

والأصل أن يكون المحجوز عليه في الحجز العقاري هو المدين (مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري عليه ) ولكن هناك صوراً يكون فيها المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين في حالة ما إذا:

\_ قام مالك العقار المرهون بالتصرف فيه إلى الغير، ففي هذه الحالة الدائن يحجز على العقار وينفذ عليه مهما كانت اليد التي إنتقل إليها العقار تطبيقاً لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن.  
\_ وقد يكون كفيلاً عينياً قدم عقاره ضماناً للدين المرتب على المدين وفقاً لأحكام المادة 844 فقرة 01 من القانون المدني.

وعليه يعد كل من الكفيل العيني ومن إنتقلت إليه ملكية عقار مرهون ذا صفة في التنفيذ عليه رغم أنه ليس مديناً للحاجز، وبالنتيجة يكون بقوة القانون ملزماً بدفع دين غيره نظراً لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه.<sup>3</sup>

وتنتقل ملكية العقار المرهون إلى الحائز بجميع أسباب كسب الملكية ،مثل البيع ،الهبية الوصية الميراث، الشفعة، التقادم المكسب ، فيصبح من إنتقلت إليه الملكية مالكا تجاه الكافة وحائزاً تجاه الدائن المرتهن وفقاً لأحكام المادة 911 من القانون المدني.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى عين مليلة

الجزائر 2006 ص10

<sup>2-4</sup> المواد 901، 902، 911 من القانون المدني.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص280.

فإذا كان من المشروط إستصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار، كأن يكون العقار المحجوز ملك للمدين فإن ذلك إلى حد ما وليس على إطلاقه، ويمكن التنفيذ على عقار غير مملوك وقت إستصدار أمر بالحجز التنفيذي للمدين المحجوز عليه في الحالتين.  
وعليه سوف نتطرق إلى تعريف كل من الحائز الذي يملك العقار أو الحق العيني العقاري والكفيل العيني.

## -2- حائز العقار le tiers acquéreur

لم يخص المشرع الجزائري الحائز بتعريف محدد، بل تم الإشارة له في العديد من المواد السابقة أو اللاحقة ، ومنها المادة 734 من ق إ م إ وفي ضوء عدم الوقف على تعريف محدد إرتأينا الرجوع إلى ما كتبه الفقه في هذا المجال، فقد عُرّف الحائز على أنه كل من إنتقلت إليه وبأي سبب من أسباب ملكية العقار أو أي حق عيني عقاري قابل للرهن ، دون أن يكون هذا الغير مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون.<sup>1</sup>

ولا يقصد بالحائز في هذا المقام مطلقاً، إصطلاح الحائز في القانون المدني بصدد الحقوق العينية الأصلية، وهو ذلك الشخص الذي يضع يده على محل حق عيني عقاري مدة محددة ويمارس عليه سلطات محددة، وتتصرف إلى إكتساب الحق العيني عليه بإنقضاء المدة المحددة في القانون.<sup>2</sup>  
وبعبارة أخرى هي أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص أو إمتياز على عقار، ثم يتصرف المدين في العقار قبل الشروع في التنفيذ عليه.

فيكون للدائن صاحب الرهن أو الإمتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي إنتقلت إليه ملكية العقار وينفذ عليه، ويقتضي رعاية مصلحة الحائز إتخاذ بعض الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة التنفيذ على العقار.

فإذا كان العقار تحت يد المدين وجب على الحائز، توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 161.

<sup>2</sup> نبيل عمر ومحمود هندي، المرجع السابق، ص 219.

<sup>3</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، ص 130.

وعليه إذا كان العقار محملاً بحق عيني في مواجهة الغير<sup>1</sup> ثم إنتقلت ملكية هذا العقار إلى شخص آخر غير مسؤولاً شخصياً عن الدين فإن هذا الشخص يسمى حائزاً<sup>2</sup> .

و لكي يكون حائزاً للعقار يجب أن تتوافر فيه الشروط التالية:

-1- أن يوجد دائن له حق عيني تبعي على العقار، وأن يشهر هذا الحق بحيث يكون نافذاً في مواجهة الغير ، وتتفي فكرة الحائز في التنفيذ على العقار بالنسبة للدائن العادي تماماً ، ذلك أنه متى كان المدين كان الدائن قد تصرف في العقار تصرفاً شَهْرًا قبل تسجيل امر الحجز فإن التصرف ينفذ في حق الدائن العادي ، وهو ليس حق عيني تبعي يتبع به العقار في مواجهة من إنتقلت إليه الملكية على أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار الذي خرج من مالك مدينه.

-2- أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه أو ترتيب عليه حق، قبل التنفيذ عليه كحق الإنتفاع و ذلك بعد شهر الحق العيني التبعي، ولما كانت الملكية وغيرها من الحقوق العينية الأصلية لا تنتقل أو ترتب على العقار إلا بالتسجيل.

ويجب أن يجري تسجيل التصرف الناقل أو المرتب لها، ويستوي أن يكون بعوض أو تبرعاً على أن يكون التصرف صحيحاً صادراً من مالك العقار، ولهذا يعتبر حائزاً من تملك العقار بالتقادم.

-3- ألا يكون هذا الغير مسؤولاً شخصياً عن الدين، فإذا كان مسؤولاً بإعتباره مديناً متضامناً أو كفيلاً شخصياً فإنه لا يعد حائزاً.<sup>3</sup>

والحائز هو كل شخص ألت إليه ملكية العقار بعقد مسجل قبل الحجز على العقار و كان ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني، ففي هذه الحالة لصاحب التأمين العيني بمقتضى ما له من حق التتبع أن ينفذ على العقار في مواجهة الحائز.

وإذا قام حائزاً العقار بإتلاف ثمار أو إيرادات العقار فإنه يتعرض للعقوبات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>ANDRY JOLY , Op , Cit , P 112

<sup>2</sup>فتحي والي، المرجع السابق، ص321.

<sup>3</sup> مرويك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، دار هومة الجزائر، سنة 2005، ص210.

<sup>4</sup> فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية سنة2010

ص300.

### -3- عقار الكفيل العيني: la caution réelle-

عرف المشرع الكفالة في نص المادة 644 من القانون المدني بأنه عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام ، وبأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين بنفسه وتطرق المشرع في المواد التي تلي نص المادة 644 من القانون المدني إلى الأحكام التي تخضع لها الكفالة وشروطها.<sup>1</sup>

والكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان للوفاء بدين في ذمة شخص آخر ويتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون مسؤولاً عنه مسؤولية شخصية وقد ذهب الفقهاء في فرنسا و مصر إلى تحديد هذا المسلك، وحجة هذا الرأي أن الكفيل العيني هو كالحائز غير مسئول شخصياً عن الدين.<sup>2</sup>

وهو وإن إشتبه مع الحائز في إنتقاء المسؤولية الشخصية ، إلا أنه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز يكون مملوكاً للمدين وإنتقل منه إليه، بل أن العقار هو ملكه وضعه رهناً كضمان لدين على غيره وتتم إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة وتسجيله بإسمه وكل ما يتطلب بالنسبة للمدين الأصلي ، هو إتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بإعلانه السند التنفيذي وتكليفه بالوفاء .

ويرى الأستاذ "سيزار برو" أن ينبه المدين ثم يندر الكفيل العيني بالدفع أو التخلية ، فإذا لم يقبل التخلية فمعنى هذا أنه قد قبل الدفع و يصبح مديناً ومسؤولاً شخصياً عن الدين ، فيوجه إليه التنبيه على هذا النحو<sup>3</sup> وفقاً للأوضاع وطبقاً للأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية .

وبذلك يكون المشرع بنصه على هذه الإجراءات، قد حمى الغير الذي يتعامل على العقار المملوك للكفيل العيني لأنه لو تم التسجيل بإسمه لما إستطاع الغير أن يعلم بالحجز .

وأساس هذا الإختلاف أن الكفيل العيني يختلف عن الحائز في أن العقار محل التنفيذ ولم يكن مملوكاً للمدين من قبل.

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 162.

<sup>2</sup> رمزي سيف، قواعد و تنفيذ الأحكام و العقود الرسمية، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة، ص 461.

<sup>3</sup> ROLAND TENDLER, Op, Cit, P 186.

## المبحث الثاني: أحكام الحجز التنفيذي على العقار المشهر ووضعه تحت يد

### القضاء:

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية لما يترتب عن هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستورياً، وكذاً على الأمن العام. ولهذا تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري الذي يشمل العقار بطبيعته، والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية وملحقاتها، وإعتمد المشرع في صياغتها قدر الإمكان تبسيط الإجراءات وتوضيحها أكثر وإضافة نصوص جديدة لسد النقص والفراغ الذي يكتنف الحجز العقاري وذلك تماشياً مع ما إستقر عليه العمل القضائي ومع ما أخذت به التشريعات المقارنة.<sup>1</sup>

ويمكن تعريف الحجز العقاري على أنه طريق من طرق التنفيذ، يتم بمقتضاه وضع عقارات المدين تحت يد القضاء.<sup>2</sup>

وتمر إجراءات التنفيذ على العقار بثلاث مراحل ، أولها وضع العقار تحت يد القضاء، ثم إعداد العقار والتمهيد للبيعه بالمزاد العلني ومنازعات التنفيذ عليه، وأخيراً توزيع حصيلة التنفيذ ، والواقع أن التنفيذ على مال سواء كان منقولاً أو عقاراً يمر بهذه المراحل الثلاث.<sup>3</sup>

لذاً سوف نتطرق خلال هذا المبحث إلى أحكام الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية بحيث نتناول في المطلب الأول وضع العقار والحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء بالنسبة للعقارات المشهورة ، ثم إلى قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية كمطلب ثاني والآثار المترتبة على القيد في المطلب الثالث.

---

<sup>1</sup> عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 369.

<sup>2</sup> RENAUD, DE LA SAISIE REELLE, SON HISTOIRE AVANT LA GRANDE REFORME, REVUES DES HUISSIERS -1997- P 937

<sup>3</sup> رمزي سيف، المرجع السابق، ص 380.

## المطلب الأول: إجراءات وضع العقار المشهر وأو الحقوق العينية العقارية تحت يد

### القضاء:

إن المدين الحائز على سند تنفيذي والذي لم يتمكن من إستيفاء دينه بإتباعه إجراءات الحجز على المنقول عليه الإنتقال إلى الخطوة الثانية ، وهي التنفيذ على عقارات مدينه ولكن هناك حالات يمكن فيها التنفيذ مباشرة على العقار دون المرور بمرحلة الحجز على المنقول. وتتمثل في التنفيذ على العقار المرهون وعلى عقار الكفيل العيني، ولكن ألزم المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إتباع إجراءات محددة من أجل وضع العقار تحت يد القضاء من أجل بيعه بالمزاد العلني وإستيفاء الدين من ثمنه.

### الفرع الأول: إستصدار أمر الحجز وتبليغه وقيده في المحافظة العقارية:

يسبق الحصول على أمر الحجز توجيه طلب إلى الجهة القضائية المختصة بذلك ، بحيث تلزم المواد من 722 إلى 736 ق إ م إ من أجل التنفيذ على العقار أو الحق العيني العقاري إستصدار أمر الحجز ثم تبليغه وقيده بالمحافظة العقارية.

#### 1-1- إستصدار أمر الحجز:

##### 1-1- طلب الحجز :

يقدم الدائن أو من يمثله قانونا طلب الحجز على العقار وأو على الحق العيني العقاري لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل التنفيذ، وقد نصت على ذلك المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وجواز الحجز على عدة عقارات في أن واحد مأخوذة عن المادة 382 من ق إ م الملغى<sup>1</sup>.

#### أ- مضمون طلب الحجز ومرفقاته:

ويجب أن يتضمن طلب الحجز مجموعة من البيانات هي:

- إسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة ، التي يوجد فيه العقار وأو الحق العيني العقاري.

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص22.

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

وهذا العمل لا يدخل تحت أي وصف جزائي أو نص عقابي وعليه يمكن الإستمرار في إجراءات الحجز طبقاً لما توصل له المحضر القضائي ، ويمكن بعد ذلك اللجوء إلى رئيس المحكمة لطرح الإشكال أو العقبة المادية التي وقفت في سبيل إتمام إجراءات الحجز ومن خلال ذلك يمكن إعتبار أن ما أمكن التوصل إليه من بيانات هو حدود العقار .

وقد أوضح القانون أنه في حالة عدم معرفة العقار من طرف الحاجز، جاز له أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة، يقوم بموجبها المحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على الوصف الدقيق للعقار ومشتملاته ، ويعتبر هذا الأمر أمر ولائي غير قابل لأي طعن.<sup>1</sup>

وفي سبيل القيام بهذه المهمة يمكن للمحضر القضائي أن يدخل إلى العقار أو يلجأ إلى المحافظة العقارية في حالة إذا كان العقار ممسوحاً ، ولا يوجد ما يمنع المحضر من الإستعانة بخبير في هذا المجال لأن التشريعات الأخرى قد أجازته وتطرق له الفقه على أساس أنه من ضروريات التحديد ووصف العقار وإن كان المشرع لم يشر إلى ذلك، ولكن في سبيل تحقيق الهدف من تعيين المحضر القضائي بأمر على عريضة لمعاينة العقار فلا يوجد ما يمنع.<sup>2</sup>

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

إن هذا الإجراء الجديد سيسهل حتماً الوصول إلى أموال المدين، وخاصة المدين سيئ النية الذي يتعمد إلى التستر على ممتلكاته ويتظاهر بأنه مدين معسر ، وذلك بإستعماله إلا لضروريات العيش في حياته اليومية وخاصة أن التشريع الحالي لا يسمح بإستعمال الإكراه البدني في القضايا المدنية

---

<sup>1</sup> نصت المادة 12 من القانون 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 2006، عن مهام المحضر القضائي.

<sup>2</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق ،ص 152.



تماشياً مع إلتزامات الجزائر الدولية التي صادقت عليها ، ولاسيما العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية المؤرخ في 11-12-1966 في مادته 16 منه.

وإصطدام المحضر القضائي بمثل هذه الحالات أثناء تأدية مهامه، حتمًا يكون في غير صالح الدائن لكون عملية التنفيذ ضد المدين تنتهي بمحضر عدم وجود، وهي ليست النتيجة المرجوة من الدائن.

ولاشك في أن إستحداث مثل هذه الصلاحيات الجديدة للمحضر القضائي ستساهم في إعطاء فعالية أكثر للتنفيذ، بحيث ستساعده على الإطلاع على الذمة المالية للمنفذ ضده قبل مباشرة إجراءات التنفيذ مما يسمح له بالتنفيذ على أموال المدين في وقت قياسي قبل التصرف في أمواله، ومن ثم تحقيق النتيجة التي يصبوا إليها الدائن والتقليص من ظاهرة الأحكام القضائية التي تبقى دون تنفيذ بسبب عدم ملاءة الذمة المالية للمنفذ ضده.

وعليه ومن خلال النص يتعين على الإدارات والمؤسسات العمومية والخاصة التعامل بجدية في تمكين المحضر القضائي حينًا بالمعلومة المطلوبة دون الإعتداد بالسر المهني وعلى سبيل المثال:

- مصالح الولاية، والدائرة، والبلدية.
- مصلحة البطاقات الرمادية.
- مصلحة العمران.
- وكالات التنظيم العقاري.
- مصالح السجل التجاري.
- مصالح الحفظ العقاري.
- مصالح أملاك الدولة.
- البنوك العمومية و الخاصة.

وفيما يخص البنوك أصبح من الضروري أن تنشأ مصلحة مركزية تحتوي على كل حسابات زبائنها المفتوحة وطنياً، مثل ما هو معمول به في بعض البلدان الأوروبية وذلك لتسهيل عملية البحث من جهة، وريح الوقت من جهة أخرى و من ثم تفادي الإنتقال ما بين البنوك.<sup>1</sup>

ولكن لم يجب المشرع عن التساؤل الذي قد يطرح في حالة رفض المدين دخول المحضر القضائي لمعاينة العقار من أجل تحديد معالم العقار، ويكون الأمر الصادر الذي يسمح للمحضر بتحديد البيانات اللازمة لوصف العقار غير قابل لأي طعن.

كل هذه البيانات التي يجب أن تقيد في الطلب الهدف منها الدقة والوضوح وتفادي إشكالات التنفيذ فيما بعد.

ونلاحظ أن هذه البيانات لم تكن مذكورة في قانون الإجراءات المدنية الملغى، كما أن الطلب في القانون القديم كان يوجه إلى رئيس محكمة مقر المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه العقار المراد الحجز عليه.

ومما هو ملاحظ فإنه تم تحميل هذا النص أكثر مما يطبق سيما ماورد في الفقرة الثانية منه فكثيرة هي الأحكام التي تضمنتها، فذاك الطلب يتضمن أمراً بالسماح للمحضر القضائي بالدخول إلى العقار بغية معاينة أكثر لمحتوياته، ويكون الأمر الذي يصدره القاضي في هذا الخصوص غير قابل لأي طعن وأمام هذه التدابير المختلفة كان من الأفيد تجزئة تلك الفقرة إلى فقرتين تسهيلاً للفهم وتسيراً للتطبيق وذلك مقصد أي قانون.<sup>2</sup>

ويعاب عليه أيضاً أنه لم يبين الكيفيات التي تمكن المحضر القضائي من الدخول إلى المؤسسات المعنية بإجراءات البحث والتحري عن أموال المراد التنفيذ عليها.

- هل يدخل هكذا مباشرة دون إستئذان؟.

- أم أنه يتعين عليه الحصول على رخصة ما، وإذا كان الجواب بنعم فمن هي الجهة المعنية بذلك؟.

---

<sup>1</sup> شريف محمد و بن هدنة نور الدين ، محاضرة صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، ملتقى الجزائر العاصمة ، الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين يومي 17 و 18 جانفي 2009، ص 8.

<sup>2</sup> سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نسا ، شرحاً ، تعليقاً ، تطبيقاً ، الجزء الثاني ، دار الهدى عين مليلة الجزائر، سنة 2011، ص 936.

- وماذا لو مُنِعَ من الدخول؟.

كل هذه التساؤلات وربما أكثر من ذلك وهذا ما سيفرزه الميدان مستقبلاً، ولا شك في ذلك وكان على المشرع توقعها بل وتعتبر من صميم النص القانوني، وبالتالي وضع ضوابط لها تفادياً لأي تعطيل لهذا الإجراء.<sup>1</sup>

### - ب- الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير مثقل بتأمينات عينية:

يرفق طلب الحجز حسب نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بوثائق أساسية، وإذا تخلفت أي وثيقة يرفض طلب الحجز لكن يمكن تجديد الطلب بإستكمال الوثائق. والتي تتمثل في:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين .

2- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتكليف المدين بالوفاء بحرره المحضر القضائي ويقوم المحضر القضائي عملياً بعد مرور (15) يوماً بالانتقال إلى موطن المدين ليسأله عن التنفيذ وفي حالة رفضه يقوم بتحرير محضر عدم إمتثال.<sup>2</sup>

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

### - ج- الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار مثقل بتأمينات عينية:

بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، فلا بد من مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار، أو مستخرج من قيد حق الإمتياز، وذلك من أجل تبرير عدم إرفاق محضر عدم وجود أموال منقولة أو عدم كفاية هذه الأموال، وعدم إرفاق هذا المستخرج الذي يثبت عقد الرهن أو حق الإمتياز أو التخصيص ، يجعل عدم إرفاق محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم كفايتها غير مبرر .

<sup>1</sup> سائح سنقوفة ،المرجع السابق، ص835.

<sup>2</sup> ملزي عبد الرحمان "محاضرات في طرق التنفيذ"أقيت على الطلبة القضاة، السنة الثانية،الدفعة 18 السنة الدراسية

ويتبين أن الحجز ينصب على العقار دون وجوب إحترام أسبقية الحجز على المنقول قبل العقار وتكون النتيجة بالتالي رفض الطلب المقدم لإستصدار أمر الحجز العقاري.<sup>1</sup>

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

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

لذلك نكون أمام حالتين:

- إما أن تسلم شهادة سلبية بعدم وجود أي حق أو قيد على العقار محل التنفيذ، وإما أن تسلم شهادة إيجابية إذا ظهرت قيود أو تصرفات على العقار محل التنفيذ.<sup>2</sup>

ونلاحظ بأن كل الوثائق الواجب إرفاقها ما هي إلا سندات تثبت مدى إحترام الدائن لإجراءات التنفيذ الواردة في الأحكام المشتركة بداء من المادة 600 من ق إ م إ .

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

في حين تتضمن الشهادة العقارية القيود الواردة على العقار<sup>3</sup> وفي حالة تقديم طلب إستصدار أمر الحجز على العقار وكان منقوص من إحدى هذه الوثائق المحددة بموجب المادة 723 من ق إ م إ يكون رفض الطلب حتمي من رئيس المحكمة الموجه له الطلب ، ولكن هذا الأمر لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه ويبقى لصاحب الطلب المرفوض، أن يقدم طلب آخر في أي وقت دون تقيده بوقت محدد بعد إستكمال الوثائق الناقصة ، ولكن على رئيس المحكمة عندما يرفض إستصدار أمر بالحجز لنقصان وثيقة معينة أن يبين ذلك في أمره القاضي بالرفض وذلك لتمكين الدائن من إستكمالها .

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق، ص 153.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروقي ، المرجع السابق، ص 203.

<sup>3</sup> بريارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 229.

لأنه لا يمكن أن نطلب من الدائن إستكمال ما لا يعلم ماهو ناقص وإن كان يمكن القول أن النظر في الوثائق المحددة في نص المادة 723 من ق إ م إ يمكن من معرفة الوثيقة الناقصة ولكن ذلك غير سديد، لأنه لو كان الدائن يعلم بنقصان وثيقة معينة فلا يعقل أن يقدم الطلب ويطلب إستصدار أمر بالحجز وهو يعلم بأن مصيره الرفض.<sup>1</sup>

وهذا ما يدفعنا للقول أن ذلك يرجع إما لعدم معرفة الدائن بنقصان طلبه من وثيقة معينة قد يعتقد أنها موجودة في ملف طلبه أو يعتقد أن ما قدمه يعتبر الوثيقة المطلوبة، في حين أنه لرئيس المحكمة رأي آخر بأنه لا يمكن أن تحل الوثيقة المقدمة محل الوثيقة المطلوبة قانوناً.

## -2- إصدار أمر الحجز :

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

وفي حالة كون طلب الحجز ينصب على عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية تقع في دوائر إختصاص مختلفة ، يمكن إصدار أمر على عريضة بالحجز عليها جميعاً من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصه إحدى هذه العقارات أو إحدى الحقوق العينية العقارية كل هذا من أجل تبسيط إجراءات التنفيذ وتذليل العقبات الميدانية وهذا ما أكدته المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والملاحظ إن إيراد قاعدة عامة بخصوص الحجز على العقارات المتواجدة في أكثر من دائرة إختصاص، يمكن أن يكون فعالاً ومجدياً لو كان في داخل (مجلس قضائي واحد) أما إذا كان الأمر يتعلق بأموال تتواجد على مستوى أكثر من مجلس قضائي ، فإن ذلك من شأنه أن يؤدي إلى إشكالات عملية إذا يصعب حينئذ التنسيق فيما بين الأطراف ذات الصلة بموضوع الحجز والتنفيذ وخاصة ما تعلق منه بإجراءات البيع بالمزاد العلني.

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق ، ص 153.

ومن ثم كان من الأحسن ترك الأمور على طبيعتها ليتم الحجز وفق لقواعد الإختصاص الإقليمي لموقع هذه الأموال.<sup>1</sup>

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

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم إيقاع الحجز، وتاريخه والجهة القضائية التي أصدرته، ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به، وقد ذكرت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنواع السندات التنفيذية بالإضافة إلى كل ورقة تعطيها القوانين الخاصة صفة السند التنفيذي.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> سائح سنقوقة ، المرجع السابق ، ص 939.

- وحسب ما هو معمول به في فرنسا بجب إستصدار أمر الحجز حسب عدد مكاتب الرهون ، و المشرع في ق إ م إ أخذ ما كان ينص عليه في المادة 379 من ق إ م الملغى وإن كان ذلك غير وضحا تماما ، ففي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري بحيث تنص على تمديد الأجل في حالة إجراء القيد في أكثر من مكتبين.

<sup>2</sup> لقد حدد المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السندات التنفيذية وهي - :أحكام المحاكم التي إستنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفذ المعجل - الأوامر الإستعجالية - أوامر الأداء - الأوامر على العرائض - أوامر تحديد المصاريف القضائية - قرارات المجالس القضائية

وقرارات المحكمة العليا المتضمنة إلتزاما بالتنفيذ - أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة - محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط - الشيكات و السفاتيخ بعد التبليغ الرسمي للإحتجاجات إلى المدين، طبقا لأحكام القانون التجاري - العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة - أحكام رسو المزاد على العقار .  
وتعتبر سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي، وتشمل على الخصوص.  
- سند الملاحقة لتحصيل ديون، صندوق التأمينات الاجتماعية: المادة 51 وما يليها من القانون رقم 08-08 المؤرخ في 23-02-2008 المتعلق بالمنازعات في الضمان الإجتماعي.

- سند الملاحقة في قانون الضرائب: المادة 392 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدلة للمادة 34 من نفس القانون.

- الرهن المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية: المادة 96 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24-12-2001 المتعلق بالنقد والقرض، المعدلة بموجب أحكام المادة 56 من قانون 05-16 المؤرخ في 31-12-2005.

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

- يعين العقار وأو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً، وبالخصوص تحديد موقعه، وحدوده ومشمولاته، ومساحته، ورقم القطعة الأرضية، وإسمها عند الإقتضاء وتحديده إن كان العقار مفرراً أم مشاعاً، وإذا كان العقار عبارة عن بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

وتستخرج كل هذه المعلومات المتعلقة بالعقار من سند ملكية العقار وأو الحق العيني العقاري والوثائق الملحقة به.

وقد رتب القانون على تخلف أحد البيانات الثلاثة الأساسية قابلية أمر الحجز للبطلان إذا تمسك به المنفذ عليه، وذلك طبقاً لنص المادة 724 من ق إ م إ.

وفي حال لم يتضمن الأمر على عريضة بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري أو كلاهما أحد البيانات المشار إليها في نص المادة محل الشرح، وهي نوع السند وما تعلق بها وتاريخ التبليغ الرسمي للسند وتكليف المدين بالوفاء وتعييننا كافياً كان الأمر قابلاً للإبطال، وهو أمر معلق على مصلحة المحجوز عليه أو كل من له مصلحة في ذلك ، كأن يكون العقار مملوك لغير المدين ، كحالة الكفيل العيني أو الشخصي فلمن يهمه الأمر أن يثير مسألة إبطال الأمر.<sup>1</sup>

## **2-1- التبليغ الرسمي لأمر الحجز بالنسبة للعقار المشهر :**

### **أ- التبليغ للمدين المحجوز عليه:**

يعد تبليغ أمر الحجز إلى المدين من إجراءات التنفيذ وليس مقدمة من مقدماته كإعلان السند التنفيذي، لأن مقدمات التنفيذ لا تُحدد محل التنفيذ بل يمكن بحسب تأصيلها النظري أن تتم دون أن يوجد محل صالح للتنفيذ.<sup>2</sup>

وبعد صدور أمر الحجز العقاري يقوم الحاجز بتبليغ هذا الأمر للمدين، بالطريق الرسمي الذي نص عليه المشرع في المواد 406 إلى 416 من ق إ م إ

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص154.

<sup>2</sup> فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية القاهرة، سنة 1971، ص 318.

ويقوم المحضر القضائي بطلب من الحاجز بالتبليغ الرسمي الأمر الحجز، طبقاً لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كل من:

- المدين مالك العقار وأو الحق العيني العقاري، أي المدين فقط إذا كان العقار غير منقل بأي تأمين عيني.<sup>1</sup>

- الغير إذا كان العقار وأو الحق العيني العقاري منقلًا بتأمين عيني له، كأن يكون للغير رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق إمتياز على العقار، على إعتبار أن دينه يصبح حال الأداء، وذو أولوية في إستيفائه من ثمن العقار قبل الحاجز بإعتباره دائناً ممتازاً والحاجز دائن عادي، ويعرف هذا الغير من خلال الشهادة العقارية التي تبين جميع الأعباء المنقل بها العقار.

- إخطار إدارة الضرائب بالحجز، من أجل إستيفاء الدولة للضرائب بعد بيع العقار.

ويودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل، في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيود أمر الحجز ويقوم مكتب الشهر العقاري بالتأشير مبيئاً أمر الحجز وإسم من أعلنه و سنده التنفيذي.

ويعد العقار وأو الحق العيني العقاري محجوراً من تاريخ القيد و ذلك طبقاً لنص المادة 725 من ق إ م إ.<sup>2</sup>

كما أكدت المادة 726 من قانون إ م إ أنه إذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتازاً، كأن يكون له تأميناً عينياً على العقار المراد حجزه أو أن يكون صاحب رهن رسمي، أو حق تخصيص أو حق إمتياز بإعتبار أن له حق تتبع العقار بأي يد كانت طبقاً للمادة 882 من القانون المدني فيجب عليه تبليغ الغير حائز العقار<sup>3</sup> والمنقل بالتأمين العيني أو الكفيل العيني،<sup>4</sup> اللذين لهم الخيار بين الوفاء

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان المرجع السابق، ص 232.

<sup>2</sup> فريجة حسين، المرجع السابق، ص 295.

<sup>3</sup> **الغير حائز العقار**: لا يحق للدائن العادي توقيع الحجز على عقار غير مملوك للمدين، و إنما الدائن الذي له حق توقيع الحجز على عقار مملوك لغير المدين، هو الدائن الذي له حق عيني تبليغي على العقار المراد الحجز عليه كالدائن المرتهن رهناً رسمياً أو حيازياً، أو صاحب حق تخصيص أو حق إمتياز، فالغير الذي يمكن حجز عقاره، و يكون قد إكتسب ملكية العقار و هو منقل بحق عيني تبليغي، و من ثمة يطلق عليه وصف الحائز.

<sup>4</sup> **الكفيل العيني**: يعتبر كذلك من الغير الحائز للعقار، ويكون هذا الغير قد رهن عقاره، لضمان دين غيره ويطلق عليه وصف الكفيل العيني.



بالدين وبالتالي تطهير العقار من التأمينات العينية، أو التخلي عن العقار وقبول حجزه وبيعه بالمزاد العلني.

وقد نظمت المادة 912 وما يليها من القانون المدني إجراءات تطهير العقار من طرف الغير الحائز الذي إنتقلت إليه ملكية العقار المرهون .

وبمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المكلف بالتبليغ بإنذار المدين والغير حائز العقار بأنه في حالة عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي، سيبيع العقار وأو الحق العيني العقاري في المزاد العلني جباً عليه، وهذا ما أكدته المادتين 725 و 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لكن ما يلاحظ هو أنه في حالة عدم إنذار المدين أو الغير حائز العقار والتتويه بأن له أجل شهر لسداد الدين، فإن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على تخلف الإنذار، مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان، فهناك من رتب على تخلفه البطلان وهناك من يرى عكس ذلك.<sup>1</sup> والملاحظة الثانية أن نفس الحكم المتعلق بتبليغ أمر الحجز للغير الحائز، تكرر في نص المادة 726 والمادة 743 فكان على المشرع تجنب التكرار لنفس المبادئ في مواد مختلفة.

#### **- ب - في حالة تعدد الدائنين :**

قد يتعدد الدائنون في علاقة المديونية لأن المدين قد يكون دائناً لأكثر من شخص واحد وفي حالة تعدد الدائنين فإن الأمر بالحجز يخضع للقواعد العامة، فقد يتم استصدار أمر الحجز من طرف الدائنين جميعاً كما قد لا يتم إصداره على هذا النحو.

---

<sup>1</sup> تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز ) ،ألقيت على الطلبة القضاة السنة الثانية، الدفعة 18 السنة الدراسية 2008-2009 ص2.

- ويرجع الى القانون المصري نجده ينص في مادته 401 فقرة 02 على أن خلو ورقة إعلان التنبيه (الإنذار) من بيان إعلان السند التنفيذي، يرتب البطلان جراء إغفاله، ولا يغير من ذلك أن يكون المدين المنفذ ضده قد علم بتاريخ إعلان السند التنفيذي عن طريق آخر، بحيث أن النص جعل إعلان السند التنفيذي مع إعلان التنبيه واجباً على الدائن قبل البدء في إجراءات التنفيذ.

ولكن في هذه الحالة إذا تم إصدار أمر بالحجز وتم قيده بالمحافظة العقارية لمصلحة أحد الدائنين فقط وكان للدائنين الآخرين سنداً تنفيذياً له قوة الشيء المقضي به، أو كان لعدة دائنين آخرين سندات تنفيذية حائزة لقوة الشيء المقضي به، فإن المحضر القضائي المباشر لإجراءات التنفيذ له أن يتقدم إلى رئيس المحكمة بناء على طلب أحد الدائنين طبقاً لنفس القواعد السابقة بالنسبة لأمر الحجز الأول من أجل توقيع حجز الدائنين الآخرين على مال المدين.

وفي هذه الحالة يقوم المحضر القضائي بتسجيل الأمر الصادر عن رئيس المحكمة مع بقية الدائنين الحاجزين وذلك عن طريق أمر على عريضة من رئيس المحكمة، ويقوم بقيده في المحافظة العقارية ويؤشر به إلى جانب بقية الدائنين على أنه حاجز على العقار ليستفيد بعد ذلك من متحصلات البيع في حالة لم يسدد المدين الدين في أجل شهر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز ويصبح الدائن الحاجز الجديد طرفاً في إجراءات التنفيذ من تاريخ قيد الأمر على العريضة .

وفي حالة إذا لم يتم المحضر القضائي بتسجيله فإنه يتحمل تبعات تفويت إقتضاء الحق الذي لهذا الدائن الجديد على المدين ، ويترتب عن ذلك تقصير المسؤولية المدنية .

ولا يمكن شطب ما تم التأشير به أو تسجيله عن طريق أمر على عريضة إلا من خلال أمر مخالف، ويصدر من نفس الجهة القضائية التي أصدرت الأمر الأول الذي على أساسه تم التأشير أو التسجيل في السجل العقاري بالمحافظة العقارية.

ومما هو ملاحظ أن نص المادة 727 من ق إ م إ يكتفه الغموض بخصوص الطرف المعني بإصدار أمر على عريضة فيما يتعلق بظهور الدائن الجديد.

- هل هو المحضر القضائي على إعتبار أن الجملة جاءت إثر (واو العطف) ؟.

أم بإعتباره المتحكم في الإجراءات في هذا الجانب ، ومن ثم فهو المعني بالإجراء ؟.

- أم أن الأمر يعني مباشرة صاحب المصلحة، الذي عليه القيام بما يمكن من إجراءات و ذلك أمر طبيعي.؟

وأياً كان المعني بالإجراء، فإن النص ليس وضاحاً تماماً، وهو ما قد يتسبب في إشكالات عملية من نتائج تعطيل مسار الإجراءات الخاصة بالتنفيذ.

مما يدفعنا إلى التساؤل عن عدم إختيار العبارة المناسبة المؤدية إلى الغرض المطلوب دونما تأويل آخر، فعلى سبيل المثال نورد الآتي (فعل قيد، وإسم المقيدين).

- فلماذا لم يتم تدوين عبارة (المسجلين ) عوض (المقيدين) فشتان بين معنى العبارة الأولى والثانية حتى وإن كانت هذه الأخيرة مؤادة للمعنى.

والقيد يعني أكثر من معنى، في حين لا يعني التسجيل إلا معنى واحد وهو المقصود بذاته فالإختيار الأفضل للمعاني والألفاظ من شأنه أن يؤدي إلى الفهم السريع و المباشر للنص.<sup>1</sup>

### -3- إجراءات الحجز تحت يد الحائز والكفيل:

#### -1-3- إجراءات الحجز تحت يد الحائز:

نصت المادة 911 من القانون المدني الجزائري على أنه " يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار ، إلا إذا إختار الحائز أن يقض الدين أو يطهر العقار من الرهن أو تخطى عنه " .

وعليه فالحائز الذي يجب على الدائن المنفذ أن يتخذ بشأنه الإجراءات الخاصة من إعلان الإنذار وتسجيله هو من آل إليه العقار بعقد مسجل قبل تسجيل تنبيه (أمر الحجز) بالنسبة للدائن المنفذ في يد المدين وللتنفيذ على عقار الحائز يفرق بين فرضيتين :

#### - الفرضية الأولى:

تتطلب هذه الفرضية أن يسجل التصرف إلى الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، وعندئذ لا يكون هذا التصرف نافذاً في مواجهة الدائن الحاجز و يكون لهذا الأخير أن يتابع إجراءات التنفيذ على العقار ضد المدين فلا يلزم بإجراء أي إجراء للحائز.

---

<sup>1</sup> سائح سنفوقة ، المرجع السابق، ص 943.

"الوارث في الشريعة الإسلامية لا يعتبر حائزا للعقار المرهون و لكن لسبب آخر فهو و إن لم يكن مسئولاً شخصياً عن دين المورث ، إلا أن المبدأ القاضي بألا تركة بعد سداد الدين من شأنه ألا يجعل ملكية العقار المرهون تنتقل إليه من المورث بعد سداد الدين المضمون بالرهن أي بعد زوال الرهن بألا محل إذن لأن يكون حائزا لعقار مرهون، و إذا صفت التركة وفقا للإجراءات التي نضمها القانون ووقع في نصيب الوارث عقار مرهون و تحمل ما عليه من الدين طبقا لقواعد تقسيم الديون المؤجلة على الورثة ، فإن الوارث يكون في هذه الحالة مسئولاً شخصياً عن الدين ، فلا يجوز إعتبره حائزا للعقار المرهون أما الموصى له والشفيع ومن ملك بالتقادم فإن هؤلاء جميعا يعتبرون حائزين للعقار لهم حق الخيار المتقدم".

-إسكندر سعد زغلول ، قاضي التنفيذ علما و عملا، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى ص 379

## - الفرضية الثانية:

تتطلب هذه الفرضية أن يسجل التصرف على الحائز قبل تسجيل أمر الحجز ولو بعد تبليغه وعندئذ يكون التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز، ويؤدي هذا التصرف إلى إخراج العقار من مالك المدين ويمنع دائنيه من التنفيذ عليه.

على أن هذا المنع يسري على الدائن صاحب الحق العيني التبعية على العقار، فلهذا الأخير رغم التصرف في العقار أن يحجز عليه ولأن الحاجز قد إنتقلت إليه الملكية من المدين، فإنه يجب حماية الغير الذي قد يتعامل في توجيه إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين والحاجز. ومعنى هذا أن المنفذ ضده لا يكون الحائز وحده، بل ينظم كطرف سلبي في الخصومة إلى المدين.

## -أ- إنذار حائز العقار:

إذا ترتب على العقار تأمين عيني وليكن رهن أو حق تخصيص أو حق إمتياز أو ما يعرف بالتأمينات العينية، وكانت قد إنتقلت ملكية هذا العقار بموجب عقد رسمي مشهر قبل قيد أمر الحجز.

وفي هذه الحالة يتعين إنذار الغير الحائز للعقار، كما يتعين إنذار الغير الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار أو أعمال إجراءات التنفيذ في مواجهة الغير الحائز من بيع العقار ولوا جبراً.<sup>1</sup> وإجراءات الحجز وتنبيه الغير الحائز، إنما تتم بمناسبة تتبع العقار المشهر من خلال الإطلاع على ذلك في المحافظة العقارية، ولا يمكن إنذار الغير في حالة عدم شهر العقار.

ولا يمكن معرفة الشخص الذي إنتقلت إليه ملكية العقار، وتتم في حالة العقار المشهر إجراءات التنفيذ في مواجهة المدين المحجوز عليه. ومع الرجوع إلى قواعد القانون المدني بخصوص حقوق و إلتزامات كل من الحائز والراهن والمرتهن وغيرها من التأمينات العينية.

وعليه فإذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فإن إجراءات الحجز تنحصر فيما يلي:

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص162

- إعلان أمر الحجز إلى المدين وتسجيله كما لو كان ينفذ على عقار المدين، ويلى ذلك إنذار الحائز بأن يدفع الدين أو يخلى العقار الذي يحوزه وإلا يجرى التنفيذ في مواجهته.

ولكي ينتج التنبيه أثره إتجاه الحائز يجب أن يكون مصحوبا بتبليغ أمر الحجز في وقت واحد<sup>1</sup> وشكل الإنذار الموجه إلى الحائز يتخذ شكل الإنذار الموجه إلى المدين مع نفس البيانات إلا أنه يختلف عنه في أنّ الإنذار الموجه له يكون المطلوب فيه الخيار بين تسديد الدين أو أن يتخلى عن العقار، أو يتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهته.

وتطبق أحكام المواد 731 و73 و733 ق إ م إ في مواجهة الحائز الجديد للعقار بعد تنبيهه أو إنذاره فزيادة على البيانات التي يتضمنها الإعذار، أضاف المشرع بعض البيانات التي يتعين أن يتضمنها الإعذار الموجه إلى الحائز الجديد، ومجمل هذه البيانات تتمحور حول السند التنفيذي والإجراءات التالية له مع بيان تاريخ صدور أمر الحجز وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية، مع إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي بالإعذار وإلا طبقت إجراءات البيع الجبري للعقار.

و يجب أن يشتمل الإنذار على مايلي:

#### **-ب- بيانات الإنذار:**

- 1- بيان السند التنفيذي، والتبليغ والتكليف بالوفاء.
- 2- بيان أمر الحجز و تاريخ تسجيله.
- 3- بعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية لا يجوز للكفيل العيني نقل ملكية العقار ولا ترتيب تأمينات عينية عليه وإلا كان التصرف باطلاً، وذلك على ضوء المادة 735 من ق إ م إ وإذا أودع الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل تاريخ المزايدة مبلغ الدين للوفاء والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين.

---

<sup>1</sup> محمد محمود إبراهيم، المرجع سابق الذكر ص 542.

فإن جميع التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية تكون نافذة حسب ما تقتضيه المادة 736 من ق إ م إ.<sup>1</sup>

### **-ج- الجزاء المترتب عن تخلف الإعدار:**

مع أن المشرع الجزائري لم يرتب الجزاء بنص صريح على تخلف هذا الإعدار، لكن ومن خلال القوانين الأجنبية المقارنة وما ذهب إليه الفقه والغاية من النص على هذا الإجراء يتضح أنه يجب على الحاجز أن يبلغ الحائز الجديد للعقار بالإعدار .  
ومن أجل وصول العلم إلى الحائز وأن المدين قد أعلن بضرورة وفاء الدين ولمعرفة نوع السند التنفيذي والعقار الجاري عليه التنفيذ، ومقدار الدين المطلوب وجزاء تخلف كل ذلك يكون البطلان فهو الجزاء القانوني.

وهذا ما ذهب إليه المشرع المصري طبقاً لنص المادة 411 من قانون الإجراءات المدنية المصري وفي غياب هذا الإعدار في ضوء ق إ م إ الجزائري فإن إجراءات التنفيذ بالطريق الجبري تعد باطلة لأن مهلة شهر الواحد الممنوحة للحائز الجديد لم يتم إحترامها .  
ولذلك يستوجب تبليغ الحائز بالأعدار موضوع المادة 734 من ق إ م إ ، وتبقى مسألة تخلف البيانات متروكة لتقدير الضرر الحاصل جراء إهمالها أو إغفالها، مما يتعين على من يدعي أن تخلفها قد يضر بمصلحته في ذلك أن يقدم دفعا بذلك من أجل المطالبة بإبطال إجراءات التنفيذ طبقاً للقواعد العامة في إبطال إجراءات التنفيذ.<sup>2</sup>

### **3-2- إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني:**

والتنفيذ ضد الكفيل العيني يتم بنفس الإجراءات ضد المدين مالك العقار، حيث يكلف المدين أولاً بالوفاء قبل بدء التنفيذ ضد الكفيل العيني، وعلة ذلك أن المدين هو الملتزم بالدين ثم يوجه محضر الحجز والأمر الصادر به (تنبيه نزع الملكية) إلى الكفيل العيني ثم يسجل الحجز، ويتم هذا الحجز بإسم الكفيل العيني حتى تتحقق حماية من قد يتعامل معه بشأن العقار بعد الحجز عليه.

<sup>1</sup> فريجة حسين، المرجع السابق، ص 300.

<sup>2</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق، ص 163.

كما أن حماية الغير تقتضي أن لا يكون العقار محجوزاً إلا بإجراء مشهر بإسم الكفيل العيني فلو سجل أمر الحجز بإسم المدين أعتبر العقار محجوزاً والغير الذي يشتري العقار من الكفيل العيني دون أن يكون على علم مسبق بالحجز عليه ، وهنا وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار وإلا يبيع العقار جبراً وذلك حسب المادة"734 من ق إ م إ.<sup>1</sup>

### **الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وأثار القيد على العقار المشهر:**

بعد أن تحصل المدين على أمر الحجز وقام بالتبليغ إلى الدائن، يقوم بعدها بقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، وعليه يجب تعريف الطبيعة القانونية لأمر الحجز وكيفية قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه.

#### **-1- الطبيعة القانونية لأمر الحجز للعقار المشهر:**

إن البحث عن طبيعة الحجز بإدخاله في أحد التكييفات القانونية ، أدى إلى بروز رأي إتجاه إلى القول بأن الحجز على مال معين هو إنشاء حيابة قانونية للدائن على ذلك المال ، وهذه الحيابة إذا وردت على منقول فإنها تعطي للحائز أولوية عليه ،ولهذا فالحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحاجز ، فليس للمدين أن يقوم بأي عمل من شأنه الإضرار بحق الحائز القانوني الذي إكتسب حق في الأولوية على المال.

وذهب رأي آخر إلى القول بأن الحجز يؤدي إلى إعتبار مالك المال عديم الأهلية بالنسبة له ويحل القضاء محله في الإدارة والتصرف ، وذهب رأي آخر إلى إعتبار الحجز بمثابة إنشاء حق عيني للحاجز على المال المحجوز ، فالعلاقة الشخصية التي بين الدائن ومدينه تتحول بالحجز إلى حق عيني للدائن على الشيء ، وهذا الحق يخول للدائن الحاجز خاصية الأولوية والتتبع، ذلك أن مزايا الحجز تكون لفائدة الدائن الحاجز وحده دون غيره من الدائنين ، وتصرف المدين المحجوز عليه في المال لا يسري في حقه .

---

<sup>1</sup> من الناحية العملية لا تطبق في مجال التنفيذ على عقار الغير الحائز أو الكفيل إجراءات طلب الحجز، بل أنه يطلب بيع العقار مباشرة بطلب يقدم إلى رئيس المحكمة لأن العقار قد سبق قيده في المحافظة العقارية.

## 1-1- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:

إن إستصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار كأول طريق في سبيل إقتضاء الحق، لا يكون منتجا لأثاره أو الهدف الذي من أجله شرعه المشرع إلا بإستكمال إجراءات أخرى ومن بينها قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، حيث أن إستصدار أمر الحجز وتبليغه الرسمي للمدين لا يعتبر حجزا للعقار إذا هذا الأخير هو عمل قانوني مركب لا يتم إلا بعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية.<sup>1</sup>

بحيث يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية التابع لها العقار لقيد أمر الحجز، وقد سماها القانون القديم مكتب الرهون وجعل مهلة شهر من أجل قيد أمر الحجز وهي مدة طويلة يمكن للمدين خلالها التصرف في العقار.<sup>2</sup>

كما أنه لا يوجد من خلال النصوص القانونية ما يمنع من قيام الحاجز بذلك ، ما دام لا يتطلب صفة معينة والغاية هي التي تفرض أو تمنع القيام بهذا الإجراء من طرف شخص دون غيره ولذلك فالمحضر القضائي أو الدائن الحاجز يقوم بإشهار أو قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية التي يقع العقار المحجوز في دئرتها أو كان تابع لها.<sup>3</sup>

ويعد العقار وأو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية، حسب نص المادة 725 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولقد أدخل المشرع آجال ثمانية أيام يجب فيها على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية (شهادة إيجابية) تتضمن جميع القيود والحقوق الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري من خلال الإشارة بالتدقيق إلى ساعة وتاريخ إيداع أمر الحجز، لكي يتسنى التعرف على ترتيب وروده خاصة إذا كان هناك عدة أوامر حجز، وهذا ما أكدته المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص 296

<sup>2</sup> أنظر المادة 379 فقرة أخيرة من ق إ م الملغى.

<sup>3</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 157



ومما هو ملاحظ أن هناك غموض بخصوص الحالة التي يتم فيها تسليم الشهادة العقارية إلى المحضر القضائي، و تلك التي تسلم إلى الدائن الحاجز؟.

غير أنه يتراءى بأن هذا النص على علاقة بالنص المادة 727 من ق إ م إ الذي يشير إلى ضرورة (إستصدار أمر على عريضة بقيد أمر الحجز) بالمحافظة العقارية ، ومن ثم فإن كان المعني بإستصدار الأمر هو الدائن الحاجز، تعين تمكنه من تلك الشهادة لأنه من قام بإجراءات القيد أما إن كان المعني هو المحضر القضائي تعين تسليمه الشهادة نفسها.

وفي حالة إمتناعه فإن القانون قد رتب مسؤولية المحافظ العقاري، ولكن دون التأثير في مسار الإجراءات المتعلقة بقيد أمر الحجز ليقى الجزء التأديبي المنصوص عليه في القوانين الخاصة والتي تنظم مهام المحافظ العقاري وإلتزاماته، كما يمكن معه اللجوء للقضاء الإداري في حالة حصول ضرر ما.<sup>1</sup>

لم يرتب المشرع في المادة 725 من ق إ م إ الجزء على تراخي الدائن الحاجز في قيد أمر الحجز خلال الأجل المقررة وهي شهر واحد، وتبعاً لذلك يجب الرجوع إلى القاعدة المنصوص عليها بالمادة 60 من ق إ م إ وهي أنه:

1- لا بطلان إلا بنص.

2- لا بطلان إلا بضرر.

وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه، والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز.

ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل في العقار الجاري عليه الحجز، فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء فيأخذ حيطته.

ونص المشرع الفرنسي على سقوط أمر الحجز، إذا لم يتم إيداع القيد خلال 90 يوماً من تبليغه للمدين طبقاً لنص المادة 674 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي، ونفس الحكم بالنسبة للقانون المصري في المادة 414 من قانون المرافعات المصري .

---

<sup>1</sup> سائح سنقوقة، المرجع السابق ، ص94.

وتنص المادة 930 من القانون المدني على أنه إذا تركت إجراءات الحجز مدة ثلاث سنوات ، فلا ترد ثمار العقار إلا من وقت أن يوجه الدائن إنذار جديد لحائز العقار المرهون.

وقد بين المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الوثائق التي يلتزم المحضر القضائي بإيداعها<sup>1</sup> وهي السند التنفيذي وأمر الحجز وللمحافظ العقاري الصلاحية في قبول أو رفض الإيداع.

وقد نصت المادة 99 من المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية خلال ثمانية (08) أيام وفي حالة رفضه عليه أن يسبب قرار الرفض.

كما أن المادة 107 أجازت للمحافظ رفض القيد مؤقتاً وذلك في الحالات التالية:

- عدم إشهار سند الملكية فيمنح لطالب القيد مهلة خمسة عشر يوماً لتصحيح الإجراء، وكون الحجز لا يكون توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة مسبقاً وذلك عملاً بالمادة 88 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ولكن عملاً بنص المادة 89 من نفس المرسوم ، نجد أنها أجازت القيد في حالة ما إذا كان حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول جانفي 1971 أي السند العرفي.

وهنا يمكن للدائن إيداع السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في الشكل الرسمي ليتم تسجيله ثم قيده وشهره بدلا عن مدينه إذا إمتنع عن ذلك ، هذا هو المعمول به في فرنسا بالنسبة للعقود المحررة قبل 04 جانفي 1955 تاريخ فرض الشهر بالنسبة لنقل الملكية في العقارات بفرنسا.<sup>2</sup>

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

---

<sup>1</sup> المرسوم رقم 63-76 الصادر بتاريخ 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتضمن السجل العقاري والصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، السنة 1976.

<sup>2</sup> ليلي زروقي ، قاضية ومستشارة بوزارة العدل، الحجز العقاري ، المجلة القضائية لسنة 1997 العدد الثاني ، ص 302.

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

### **1-2- حالات قيد العقار المشهر:**

#### **-أ- حالة العقار المثقل بتأمين عيني:**

طبقاً لأحكام المادة 734 من ق إ م إ فإن العقار أو الحق العيني العقاري إذا كان مثقلاً بتأمين عيني وإنقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب توجيه إنذار إلى الحائز<sup>1</sup> وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار (ترك العقار للتنفيذ عليه ) وإلا يبيع العقار جبراً عليه.

ومن أهم آثار الحجز التنفيذي على العقار أن يمنع الحائز أو مالك العقار أو الكفيل العيني من التصرف في هذا العقار بنقل ملكيته، أو إنشاء حقوق عينية عقارية عليه كالبيع والمقايضة أو الهبة أو الوقف ولا أن يورد بشأنه حق إنتفاع أو رهن رسمي أو حيازي أو حق تخصيص، ويبدأ تاريخ تطبيق هذا القيد من تاريخ تسجيل أو قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية ، وفي حالة ما إذا قام كل من المالك أو الكفيل العيني بأي تصرف من هذه التصرفات على العقار بعد قيد أمر الحجز كان تصرفه قابل لإبطال، وعلى من يهمله الأمر إبطال ذلك عن طريق دعوى إستعجالية طبقاً للقواعد لإبطال إجراءات الحجز.<sup>2</sup>

#### **-ب- حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجز على العقار :**

لقد عالجت المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالة تعدد الدائنين ، بأنه في حالة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ثم ظهر دائن آخر وهي :

1- أن يتقدم فيها دائن آخر ويكون بيده سند تنفيذي حائزاً لقوة الشيء المقضي به من الجهات القضائية، وليس أي سند مما ورد ذكرهم في المادة 600 ق إ م إ.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 285.

<sup>2</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق، ص 163.

-2- بعد قيد أمر الحجز وفي هذه الحالة يجب على المحضر القضائي تسجيل الدائن الجديد مع الدائنين الحاجزين، وإستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في الإجراءات التنفيذ، ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلا بصدر أمر مخالف<sup>1</sup>.

-3- أما إذا كان الحجز ينصب على عدة عقارات مملوكة للمدين ، فإن المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجازت أن يصدر أمر الحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة للمدين ولو كانت واقعة في دوائر إختصاص متعددة.

وبالتالي يمكن إستصدار أمر حجز واحد ، وما دام أمر الحجز يجب أن يقيد بالمحافظة العقارية الكائن بدائرة إختصاص العقار المراد الحجز عليه ، فلا يمكن للمحضر القضائي توقيع حجز عقاري خارج دائرة إختصاصه ولا يقيد في محافظة عقارية غير مختصة إقليمياً .

إلا أنه بالرجوع إلى المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإنها نصت على تمديد الأجل في حالة إجراء العقد في مكتبين أو أكثر<sup>2</sup>.

## **-2- وضع اليد على العقار المحجوز:**

يتم وضع اليد على العقار المحجوز بمجرد إنقضاء مهلة شهر الممنوحة للمدين المنصوص عليها في المادة 725فقرة 02 من ق إ م إ ونميز بين حالتين:

### **-أ- حالة الوفاء:**

إذا قام المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني بإيداع مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجز، سواء لدى أمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي فإن إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصير كل التصرفات الواردة على العقار نافذة وذلك طبقاً لنص المادة 736 من ق إ م إ.

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان المرجع السابق، ص 232.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 63-76 المتضمن السجل العقاري، المرجع السابق.

## **-ب- حالة عدم الوفاء :**

في حالة ما إذا إمتنع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء، يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع تمهيدا لبيع العقار المحجوز .  
مع ملاحظة أنه وإلى جلسة المزايدة يستطيع المدين الوفاء بالدين، وبالنتيجة لذلك توقف إجراءات البيع ويرفع الحجز.<sup>1</sup>

## **الفرع الثالث: الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده:**

يترتب على قيد أمر الحجز أنه لا ينفذ أي تصرف من جانب المدين أو الحائز في العقار بعد التسجيل، سواء كان بنقل الملكية أو نقل حق عيني آخر متفرع عنها.<sup>2</sup>  
وقيد أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، لذا فقد ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي بمجرد صدور أمر الحجز بأن يقيده فوراً أو في اليوم الموالي بمصلحة الشهر العقاري.  
ويترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية تصدى لها المشرع من خلال المواد من 730 إلى 736 من ق إ م إ تؤدي في مجملها إلى الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله ومنعه من التصرف في العقار .

- فما هي مجمل هذه الآثار يا ترى؟.

ويمكن حصر آثار قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية في مايلي:

## **-1- قابلية التصرفات للأبطال في العقار المحجوز ( عدم نفاذ تصرفات المدين):**

ومن أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه أو الحائز سواء كان مالكا للعقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه طبقاً للمادة 735 ق إ م إ، و بالتالي يمنع على المحجوز عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، هبة، مقايضة و وقف، أو حتى ترتيب تأمينات عينية كحق الإنتفاع والإرتفاق .

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص286.

<sup>2</sup> أحمد أبو الوفاء المرجع السابق، ص66.

كما يحضر عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة هذا العقار وتبعد الراغبين في شرائه ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق المسجلة على صفيحة العقار العينية.<sup>1</sup>

وقد أثار الخلاف بين الشراح حول ما إذا كان يترتب على القيد هذا الأثر أو لا يترتب ، فمن قائل أنه لا يترتب عليه منع صاحبه من التصرف فيه بل يبقى على حقه في التصرف فيه حتى يباع عليه بالمزاد .

ومبنى هذا الرأي أن الشروع في التنفيذ على العقار لا يخرج عن ملك صاحبه بل يبقى على ملكه حتى يباع بالمزاد العلني ، وأنه بإعتباره مالكا يجوز له التصرف فيه بكل أنواع التصرفات إلا ما حرمه القانون عليه بنص صريح .<sup>2</sup>

وهناك رأي آخر يرى أن التسجيل يترتب عليه منع المدين من التصرف ومبنى هذا الرأي أن التنفيذ على مال من الأموال عقارا كان أو منقولاً وأيا كان طريق التنفيذ، يترتب عليه وضع المال تحت يد القضاء وهذا يقتضي منع صاحبه التصرف فيه تصرفاً يضر بحق الدائن المنفذ .

ونحن نرى أن هذه الاتجاهات لا جدوى منها على إعتبار أن التشريع الجزائي ومن قبله التشريع الفرنسي والتشريع المصري قد حسموا الأمر بالنص على عدم نفاذ تصرفات المدين بعد تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية.

وما دام أن البطلان المقرر بحكم نص المادة 735 ق إ م إ هو بطلان نسبي، لا يمكن أن يتمس بها إلا لمن تقررته لحمايته فلا يحق لمشتري مثلا أن يتذرع به، وطبعاً هذا المنع يستفيد منه أكثر الدائن العادي لأنه لا يملك حق التتبع على عقارات مدينه كما هو الشأن بالنسبة للدائن المرتهن مثلا ، وتعتبر كل تصرفات المدين المحجوز عليه وكذلك حائز العقار والكفيل العيني في العقار المحجوز عليه وأو الحق العيني العقاري اللاحقة لقيد أمر الحجز قابلة للإبطال .

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 287.

<sup>2</sup> رمزي سيف، المرجع السابق، ص 398 يبدو أن قضاء محكمة النقض المصرية كان يميل إلى الأخذ بهذا الرأي وذلك من خلال الأحكام الصادرة عن محكمة النقض الجنائية في 19 مارس 1934 منشور في مجلة القانون والإقتصاد السنة الرابعة ص 115 ، وكذا الحكم الصادر عن محكمة النقض المدنية الصادر في 19 ديسمبر 1935 منشور في نفس المجلة سنة 6 صفحة 25 .

فلا يمكن لهم نقل ملكية العقار المحجوز عليه ولا ترتيب أي حق عيني عليه وإلا كان تصرفاً قابلاً للإبطال من طرف الدائن الحاجز .

أما إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي وذلك قبل جلسة المزايمة ،مبلغاً كافياً للوفاء بمبلغ الدين وتغطية المصاريف المترتبة على الدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين، فإن التصرفات القانونية الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو ترتيب تأمينات عينية عليه تعتبر نافذة.<sup>1</sup>

ولكن هناك إستثناء عن قاعدة القابلية للإبطال التصرفات بعد قيد أمر الحجز، ويبقى لأصحاب حقوق الإمتياز على العقار المحجوز سواء كان بائعاً للعقار المحجوز<sup>2</sup> أو مقرض لثمنه<sup>3</sup> أو كان شريكاً مقاسماً.<sup>4</sup>

ولهؤلاء الحق في أن يقيدوا حقوق إمتيازهم حتى ولو تم قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري ولكن يجب أن يقيد حق الإمتياز هذا في المواعيد المنصوص عليها في القانون .  
لاسيما المواد 999 إلى 1001 من القانون المدني، إذ لهم مهلة شهرين لقيدها تبدأ من تاريخ شهر عقد ملكية العقار المحجوز عليه ، وإلا خرجت من الإستثناء عن قاعدة القابلية لإبطال التصرفات الواقعة بعد قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري، وللتذكير فإن قانون الإجراءات المدنية الملغى.

---

<sup>1</sup> العربي الشحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، منشورات الألفية الثالثة، سنة 2010، ص 134  
<sup>2</sup> - بائع العقار المحجوز :له حق إمتياز على العقار لضمان ما تبقى من ثمنه المتأخر في ذمة المحجوز عليه ولكسب هذا الحق على بائع العقار قيد هذا الإمتياز في خلال شهرين من تاريخ البيع وتكون مرتبة هذا الحق من تاريخ قيد عقد البيع وليس من تاريخ قيد الإمتياز أما إذا قيد بعد مرور الأجل عد ذلك رهناً رسمياً يسري من تاريخ قيده وبالتالي يجوز طلب إبطاله إذا تم بعد قيد أمر الحجز وهذا ما أكدته المادة 999 من القانون المدني.

<sup>3</sup> -مقرض ثمن العقار:له حق إمتياز على العقار المشتري إذا قيد رهناً عليه خلال شهرين من تاريخ شراء العقار حتى ولو تم القيد بعد قيد أمر الحجز باعتبار أن مرتبته تسجل من تاريخ قيد عقد البيع وليس من تاريخ قيد الإمتياز .

<sup>4</sup> الشريك المقاسم:له حق إمتياز فيما يستحقه من معدل القسمة فإذا تم تقسيم العقار المشاع فتكون حصة أحد الشركاء أقل من حصص الآخرين فيتم تعويضه مقابل ذلك نقداً يسمى هذا معدل القسمة فقد منح له القانون حق إمتياز إذا قيد حقه على العقار خلال الميعاد القانوني حتى ولو تم بعد قيد أمر الحجز وهذا ما نصت عليه المادة 1001 من القانون المدني.

رتب في مادته 385 بطلان هذه التصرفات وليس قابليتها للأبطال وهو أمر غير مستساغ بإعتبار أنها وضعت لحماية حقوق الدائن الحاجز وليس حماية للنظام العام. وقد أصاب القانون الجديد فجعلها وسيلة في يد الدائن الحاجز بحق المطالبة بإبطالها من عدمه بحيث أكدت ذلك المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد أجازت التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد أجازت التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني، في حالة ما إذا قدم المدين المحجوز عليه أو حائز العقار المحجوز أو الكفيل العيني مبلغا كافيا من المال لسداد الدين والمصاريف قبل جلسة البيع بالمزاد العلني أمام أمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي، فإن التصرفات الواردة على العقار وأو الحق العيني العقاري والتي كانت قابلة للأبطال تكون نافذة.

نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن الوصف الأصح ليس القابلية لإبطال وإنما عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز، بعد قيد أمر الحجز إذ تعتبر تصرفات صحيحة في حد ذاتها و ترتب آثارها فيما بين المتقاعدين، فلا نقول أنها تصرفات قابلة للأبطال ولكنها غير نافذة في حق الدائن الحاجز فقط وهو التكييف الأصح.

## **-2- تقيد سلطة المحجوز عليه في إستعمال العقار و إستغلاله:**

حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين و إخراجة من حيازته ، بل تظل للمدين صفة المالك وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات. ولقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 730 الفقرة 1 منه على معالجة الحالات المختلفة التي قد يكون عليها العقار.

### **-أ- إذا كان العقار في يد المدين:**

إذا لم يكن العقار مؤجراً قبل قيد الحجز فإن المدين يبقى حارساً عليه إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك ، وإذا كان ساكنه المدين فيبقى ساكناً دون دفع الأجرة، وفي حالة كون العقار مؤجراً فتدخل الأجرة ضمن الحجز ويلزم بها المحجوز عليه. وعلى ذلك إذا كان العقار في يد المدين يستعمله بنفسه كأن يقيم في مسكنه أو يزرعه بنفسه فإنه يعد حارساً له بقوة القانون، كما أنه لا يدفع بدل إيجار على سكنه في العقار المحجوز وليس



له أن يطلب أي أجر على الحراسة، وفي حالة كون العقار مؤجراً فتدخل الأجرة ضمن الحجز ويلزم بها المحجوز عليه.<sup>1</sup>

- ترى ما المقصود بعبارة (يبقى سكنا فيه بدون أجرة)؟.

- إذا كان العقار عائداً أصلاً إلى المدين، وهذا الأخير تم الحجز عليه بغرض بيعه، وهذا الإجراء لم يتم بعد، فهو إذا في ملكه حتى الساعة.

- فمن ذا الذي يفرض عليه هذه الأجرة؟.

وعلى فرض أن المشرع قصد بذلك (الدائن الحاجز) معتبراً أن الحجز يعني من جملة ما يعني كون العقار إنتقل حكماً إلى الحاجز.

والواقع ليس كذلك لأن إجراءات البيع لم تتم و فرضية إجراءات رفع الحجز لا تزال مطروحة حينئذ يتعين القول بأن هذه العبارة لا محل لها ، فقد أقحمت رغماً عنها .<sup>2</sup>

وتعتبر الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار، ولأن عقد الإيجار يرتب حقا شخصيا يسري من تاريخه في حق المالك الجديد.<sup>3</sup>

وهذا وفقا لما هو مكرس في أحكام القانون المدني المتعلقة بإنتقال عقود الإيجار لاسيما المادة 469 مكرر 3 التي تنص: "إذا إنتقلت ملكية العين المؤجرة جبراً يكون الإيجار نافذا في حق من إنتقلت إليه الملكية."

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

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص288.

<sup>2</sup> سائح سنقوفة، المرجع السابق، ص 946.

<sup>3</sup> عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص373.

## ب- إذا كان العقار مؤجراً:

أما إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجراً للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً<sup>1</sup> وفقاً لأحكام المادة 896 والمادة 897 من القانون المدني، والمادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يسري في حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم ويحتج به في موجهاتهم غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز، وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز.

ويصبح هذا الأخير محجوز لديه بحجز ما للمدين لدى الغير فيما يتعلق بالأجرة ويمتتع عليه الوفاء بها لمالك العقار، وإذا فعل فإن الوفاء لا يسري في حق الحاجز.

- إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه ويسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها ، وهذا لا يتعارض مع نص المادة 469 مكرر 4 من القانون المدني المتعلقة بعدم جواز إحتجاج المستأجر على من إنتقلت إليه الملكية، بما دفعه مقدماً من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بإنقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك.<sup>2</sup>

وفي حالة دفعها بعد تبليغه مخالفاً بذلك الإلتزام المنصوص عليه في المادة 730 من ق م إ م إ فيتم مساءلته عنها بصفته حائزاً لها ، وغاية المشرع من تفصيل هذه الأحكام على هذا النوع هو تجنب الإضرار بالدائنين أو الدائنين الحاجزين على العقار، لأن قواعد القانون المدني عند إعمال دعوى نفاذ التصرفات (الدعوى البوليصية) لا تحميهم لأنها تتطلب إثبات غش المدين وإثبات العلم به من طرف المستأجر.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> إذا كان عقد الإيجار رسمياً فلا يطرح مشكل ثبوت التاريخ بالنسبة للغير ،أما عقد الإيجار العرفي فيكون ثابت التاريخ بالنسبة للغير وفقاً للمادة 328 من ق م من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه، على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

<sup>2</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 234.

<sup>3</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق، ص 159

بينما تتساوى عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت مع عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه قبل قيد أمر الحجز، ولا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.

أما إذا ثبت أن الإيجار السابق لتاريخ قيد أمر الحجز تم بتواطؤ المدين مع المستأجر جاز للمحكمة بناءً على طلب الحاجز إبطال هذا الإيجار على أساس الغش طبقاً للقاعدة «الغش يبطل كل شيء» الوارد في نص المادة 731 من ق إ م إ.

في حين أن المادة 896 من القانون المدني تنص على أن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذاً في حق الحاجز إلا إذا أمكن إعتباره داخلياً في أعمال الإدارة الحسنة أي لا يهدف إلى الإضرار بالدائنين، أضيف إلى ذلك أن نص المادة 731 فقرة 02 من ق إ م إ التي جعلت عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت وتلك المبرمة بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.

وما يمكن قوله فيما يتعلق بمدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يتطرق لها المشرع خلافاً لما هو وارد في القانون المدني بالنسبة للعقار المتقل برهن.

حيث نصت المادة 896 منه على أن الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع (9) سنوات لا ينفذ في الدائن المرتهن إلا في حدود هذه المدة ما لم يتم الشهر قبل قيد الرهن.

وبالرجوع إلى الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 والمتعلق بإعداد المسح العام وبتأسيس سجل العقاري في المادة 17 منه، فإنه لا يترتب أي أثر للإيجارات المبرمة لمدة 12 سنة بالنسبة للأطراف أو للغير في حالة عدم إشهارها في صحيفة البطاقات العقارية.

وعليه فلدائنين العاديين التمسك بهذه المدة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة أو تتجاوزها و لم يتم إشهارها.

إذا كان عقد الإيجار رسمياً فلا يطرح مشكل ثبوت التاريخ بالنسبة للغير أما عقد الإيجار العرفي فيكون ثابت التاريخ بالنسبة للغير، وفقاً للمادة 328 من القانون المدني من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

كذلك ومنذ صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 و المتعلق بالنشاط العقاري والمعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 فإنه يشترط في نص المادة 21

منه لتجسيد علاقة الإيجار بين المؤجر وجوبا في عقد إيجار مكتوب وبتاريخ مسمى طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 69-94 المؤرخ في 19-03-1994 لتكون نافذة في حق الغير، وطبقا لهذا المرسوم يمكن للدائنين الحاجزين أو الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإجراءات المبرمة قبل القيد في حقهم إذا لم تبرم وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه قانوناً.<sup>1</sup> وعملاً بأحكام هذه المادة يمكن للدائنين الحاجزين أو الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإجراءات المبرمة قبل القيد في حقهم، والتي لم تحترم هذه الشروط الواردة في المادة 21 من نفس المرسوم علماً أن القانون الفرنسي يرتب الآثار المتعلقة بالإيجارات ابتداء من تبليغ أمر الحجز للمدين وليس من قيده في الشهر.<sup>2</sup>

### **3- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز :**

عملاً بالمادة 732 من ق إ م إ تلحق بالعقار وأو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية. ويعني هذا أن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي بالعقار المحجوز، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه. والعبرة بيوم فصلها عنه فإذا فصلت قبل قيد الحجز، فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولاً مستقلاً وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول.<sup>3</sup> وهذا يعني أن حكم توزيعها بين الدائنين حكم توزيع ثمن العقار، فيمتاز لها من يمتاز أي ثماره المدنية كالأجرة و من الدائنين لثمن العقار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 21 من المرسوم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01-03-1993.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 236.

<sup>3</sup> ملزي عبد الرحمان، مرجع السابق، ص 65. 66.

<sup>4</sup> ANDRE JOLY, Op. CIT p, 113.

لكن قد يستغرق الحجز زمتا يفوق المؤلف لا سيما في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني، بالنتيجة لذلك ليس من حسن الإدارة ترك الثمار عرضة للضياع خاصة إذا كانت على وشك النضوج أو من الثمار سريعة التلف.

وباعتبار أن ثمار العقار تعد محجوزة مع العقار من تاريخ حجزه رغم أنها تعتبر منقولات بحسب المآل، فنص القانون على جواز بيع الثمار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال التسيير العادية للمدين وكل المداخل والإيرادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز، ويتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار وتكون الأولوية في الحصول على الثمن منها للدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق الممتازة بحسب دراجتهم، وما تبقى يقسم بالمحاصة بين الدائنين العاديين ولو كان الحاجز بينهم. أما مشتري العقار بالمزاد العلني فلا يحصل على ثماره إلا من تاريخ رسو المزاد عليه، وإذا لم يكن بين الدائنين دائن ممتاز فإن ثمن الثمار وثمر العقار يتم توزيعها بالمحاصة بين الدائنين.

والرأي في فرنسا أن الثمار التي تكون قد جنيت قبل التسجيل لا تلحق بالعقار فالقاعدة التي يطبقونها في هذه الحالة هي القاعدة المطبقة في حالة وفاة صاحب حق الإنتفاع، فما يكون قد جني من الثمرات قبل وفاته يكون من حق ورثة المنتفع.

وما يجنى منها بعد الوفاة يكون من حق المالك، فالعبرة إذا بالنسبة للثمرات الطبيعية والصناعية هي تاريخ جنيها بصرف النظر عن مدة بقائها في العقار.<sup>1</sup>

ويزكي القول في القانون الفرنسي بهذه القاعدة بالنسبة للثمرات الطبيعية والصناعية والتي تختلف عن القاعدة بالنسبة للثمرات المدنية، فهذه الأخيرة تثير بعض الصعوبات في حالة ما إذا حل أجل الوفاء بعد تسجيل (أمر الحجز) و كان بعضها عن مدة سابقة عليه و البعض الآخر عن مدة لاحقة له، فهل تلحق كلها بالعقار أم يلحق منها ما يقابل المدة التالية لتسجيل أمر الحجز وعليه يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة. ويؤدي إلى رفع قيمة الحجز، أما ما يأخذه المدين من ثمار طبيعية للعقار وفق ما يلزمه لمعيشته هو ومن يعطوهم فهو تصرف سليم ولا يعد تبديد لأموال محجوزة.

---

<sup>1</sup>ROLAND TENDLER Op .Cit 186

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

أما بالنسبة للتصرفات الحاصلة على الثمار فالقاعدة أن كل تصرف يتم على الثمار قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحاً وناظاً في حق الدائن المرتهن ، ولا ينشأ لهذا الأخير حق على هذه الثمار إلا من تاريخ تسجيل أمر الحجز طبقاً لنص المادة 732 فقرة 01 من ق إ م إ .  
وعليه فيبيع المحصول قبل جنبيه يكون تصرفاً صحيحاً إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز حتى ولو تم الجنبي بعد القيد بشرط ألا يكون هناك تدليس ومعاقبة المدين وحائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في إختلاس الثمار أو الإيرادات التي تلحق بالعقار.

ورتب المشرع في المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن ذلك مسؤولية مدنية بالتعويض جزائية بإدانتته بجريمة تبديد أموال محجوزة طبقاً لنص المادة 364 من قانون العقوبات.<sup>1</sup>  
ومما هو ملاحظ أن المادة 732 من ق إ م إ تضمنت غموضاً من شأنه أن يتسبب في عرقلة مسار التنفيذ على هذا المستوى، ذلك أن الفقرة تضمنت إجراءات دون تحديد الطرف المعني القيام بها.  
- فمن المعني بالقيام بإجراءات إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار محل الحجز؟  
- هل هو الدائن (باعتباره الحاجز)؟  
- أو المدين (باعتباره محجوزاً عليه)؟  
- أم هو القائم بالتنفيذ (باعتباره المكلف بذلك)؟

---

<sup>1</sup> تنص المادة 364 من قانون العقوبات على "يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دينار المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة إلى الغير لحراستها فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة 20000 إلى 100000 دينار، وتطبق العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة أيضاً على المدين أو المقترض أو الرهن الذي يتلف أو يخلتس الأشياء التي سلمها على سبيل الرهن أو شرع في ذلك، وفي جميع الحالات المعنية أعلاه يجوز أن يحكم علاوة على ذلك على الجاني بالحرمان من كافة الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنتين على الأقل وخمس سنوات على الأكثر."

إن مثل هذه التساؤلات رغم بساطتها فإن آثارا عملية تترتب عنها ذلك أنه و بقراءة متأنية للمادة 732 من ق إ م إ، يتضح أن الكل معني بالإجراء في الوقت الذي لا يعني فيه أحد و ذلك منطبق الميدان.

-كما يؤخذ على نفس المادة 732 ق إ م إ أنها لم تحدد الكيفية الإجرائية في هذا الخصوص فكيف تتم هذه الإجراءات؟<sup>1</sup>

وهنا كان على المشرع الجزائري الأخذ بما أخذت به التشريعات المقارنة و من بينها المشرع المصري من خلال ما جاء في نص المادة 932 من قانون الإجراءات المدنية المصري، بحيث نصت صراحة على طريقة بيع الثمار من قبل الحاجز وعليه كان على المشرع الأخذ بها الراي ، بحيث يتم تحديد طريقة البيع عند إعطاء الإذن بعملية حصاد المحصولات من قبل رئيس المحكمة الموجه إليه الطلب حتى لا يكون هناك أي عموض.

---

<sup>1</sup> سائح سنقوقة ،المرجع السابق،ص 948.

## المطلب الثاني: إعداد العقار والحقوق العينية العقارية للبيع بالمزاد العلني للعقار

### المشهر:

إن التمهيد وإعداد وبيع العقار بالمزاد العلني يختلف عن بيع المنقول لإختلاف طبيعة التعامل فيهما وتحضير العقار وأو الحق العيني العقاري لهذا البيع.<sup>1</sup>

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

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

وسوف نتبع خطوات هذه المرحلة كما يلي :

### الفرع الأول: التمهيد لبيع العقار :

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

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

---

<sup>1</sup> بوعروج مدني رئيس محكمة شلغوم العيد، محاضرة بعنوان أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، ألقيت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 01-06-2009، ص06.



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

### **-1- تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير :**

إن الثمن الذي على أساسه تبنى المزايدة لا يخرج عن كونه شرطاً من شروط البيع ويودع في قائمة شروط البيع، ولذلك فقد خصه المشرع بنص المادة 739 من ق إ م إ من أجل إزالة اللبس الذي قد يكتنفه كما أنه نص على طريقة تحديده.<sup>1</sup>

ويقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين خبير عقاري يتولى مهمة تقدير الثمن التقريبي للعقار وأو الحق العيني العقاري في السوق، الذي سيبدأ به البيع بالمزاد العلني جملة أو على أجزاء، ويتم صدور أمر على عريضة في هذا الشأن.

ويجب على الخبير العقاري إعداد تقريره حول قيمة العقار وأو الحق العيني العقاري وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة في مهلة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيينه، وإلا تم تكلف خبير آخر لنفس المهمة وهذا ما نصت عليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وكان القانون القديم قد حدد الحد الأدنى للثمن الأساسي والذي لا يجوز أن يقل عن 500 د.ج طبقاً لنص المادة 386 من قانون الإجراءات الملغى.

ويعتبر هذا الثمن رمزي جداً مقارنة بالقيمة الحقيقية للعقارات في السوق حالياً، فحسن ما فعل المشرع في القانون الجديد والذي جعل مهمة تقدير الثمن لأهل الخبرة من أجل أن يباع العقار بأعلى ثمن ممكن، وكذلك من أجل وضع حد للدعاوى القضائية التي كانت ترفع أمام القاضي العقاري لتحديد الثمن الأساسي للعقار المراد بيعه.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق، ص 168 .

<sup>2</sup> نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2000 ص 737 .  
-وحسب رأي فقهي حديث بفرنسا، فإن هذه القائمة تختلف من حيث طبيعتها ، فقبل جلسة الاعتراضات تعتبر مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف.

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

والخبير في إنجاز مهمته ليس مطلوب منه أن يحدد قيمة العقار بدقة بل يكفي أن يكون بصورة تقريبية، وبعد الإنتهاء الأجل الممنوحة له يقدم الخبرة المنجزة بأمانة ضبط المحكمة على أنه في حال لم يقم المحضر القضائي بتقديم الأمر على عريضة خلال المدة التي جعلت لتقديره للخبير مسألة من الصعب إنجاز الخبرة خلالها.

ورئيس المحكمة يحدد أتعاب الخبرة قبل تعيين الخبير وبعد الإيداع والذي يقدم له عن طريق المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، وبعد تقديم ما يثبت إيداع أتعاب الخبرة في أمانة ضبط يقوم رئيس المحكمة بتعيين الخبير، في الأمر على عريضة وله تحديد أجل إنهاء الخبرة في أجل 10 عشرة أيام وبتبديء إحتسابها من تاريخ تعيينه أي من تاريخ صدور الأمر على عريضة ، كأن يقدم الأمر على عريضة إلى الخبير بعد تسعة أيام من تاريخ تعيينه، ففي هذه الحالة فمن الصعب إنجاز الخبرة في يوم واحد، إلا في حالات نادرة لقرب العقار من الخبير ولسهولة تقدير قيمته وغير ذلك من الأسباب ففي هذه الحالة فللخبير الإعتذار عن ذلك وإخبار رئيس المحكمة عن الدواعي التي جعلته يحجم عن إنجاز هذه المهمة حتى لا يمس ذلك بأحقية أن يكون ضمن قائمة الخبراء المعدة من قبل المجلس القضائي.

وفي حالة إمتناع الخبير عن إنتجاز هذه المهمة الموكلة له إنجازها أو لم يكملها في وقتها أو كان غائبا أو مريض أو لأي سبب آخر، فعلى المحضر القضائي أو الدائن الحاجز أن يوجه طلب جديد إلى رئيس المحكمة عن طريق أمر على عريضة من أجل تعيين خبير جديد و إستبدال الخبير الأول.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 169.

- يلعب الخبير العقاري دورا أساسيا في تحديد قيمة العقار بإعتباره فني يقوم بعمليات تقنية بحتة، و يدخل في إطار مهامه تطهير الملكية العقارية ، كوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدتها ، ووضع معالم حدودها، كما يقوم بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية ويقوم بإعطاء تقويمات الأملاك العقارية المادة 02 الأمر رقم 85-08 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري.

قد يرى الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن المصلحة تقتضي تجزئة العقارات إلى صفقات متعددة حتى يسهل البيع أو يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع، كما لو بيع العقار بصفقة واحدة وإذا تمت تجزئة العقار وجب أن يذكر ثمن الطرح بالنسبة لكل صفقة.<sup>1</sup>

### **1-1- تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها :**

بعد إصدار أمر بالحجز العقاري وتبليغه أوجب المشرع إعداد قائمة شروط البيع وما يتبعها من إجراءات نستهلها بالتطرق لقائمة شروط البيع، من خلال كيفية تحريرها ومن هو الشخص المعني بتحريرها ثم إيدع هذه القائمة في أمانة الضبط .

والمقصود من تحرير وإيداع قائمة شروط البيع هو بيان كل ما يهمه الأمر من أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد لشراء العقار أم من له مصلحة تتعلق به ، ومن ثم فهي تشمل على ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ ، وعلى بيان العقار محل التنفيذ وقيمه على وجه التقريب ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون، وعليه فإن هذه القائمة يجب أن تتوفر فيها شروط معينة .

والحكمة من تحرير شروط البيع هو إعلام الحاجز والمحجوز عليه والغير بشروط عملية البيع التي يتحكم كل من يشارك في المزاد العلني، لكي لا يحتج بعد ذلك بعدم علمه بأي مقتضى متعلق بالبيع أو المبيع.

### **أ- تحرير قائمة شروط البيع :**

قائمة شروط البيع عبارة عن ورقة، تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه<sup>2</sup> ويقوم بتحريرها المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز.

### **ب- إيداع قائمة شروط البيع:**

تودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط محكمة موقع العقار، وأو الحق العيني العقاري المحجوز أو في

<sup>1</sup> محمد طلعت دويدار ، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، 1994 ص .

<sup>2</sup> حماني رابح، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري، على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلس قضاء برج بوعرييج ص 09.

المحكمة التي يوجد فيها إحدى العقارات إذا كانت متعددة.

ولم يحدد المشرع الجزائري ميعاد ناقصاً لإيداع قائمة شروط البيع، والذي يترتب على إنقضائه سقوط أمر الحجز مثلما ذهب إليه المشرع الفرنسي بتحديد مدة (40) يوماً لإيداع القائمة من تاريخ قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري وإلا سقط الحجز، وكذا القانون المصري بتحديد هذا الميعاد ب (90) يوماً ورتب على مخالفته إعتبار التتبيه بنزع الملكية (أمر الحجز) كأن لم يكن .  
وقد إكتفى المشرع الجزائري<sup>1</sup> بالنص على تحرير وإيداع التبليغ الرسمي لأمر الحجز وإنذاره بالوفاء حسبما نصت عليه المادة 725 فقرة 02 من قانون إ م إ "ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار وأو الحق العيني العقاري جبراً عليه".  
وتتضمن هذه الوثيقة حسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من البيانات المعتادة.

## -2- بيانات قائمة شروط البيع:

- تتضمن القائمة بالإضافة إلى إسم و لقب المحضر القضائي مايلي:
- 1- إسم و لقب كل من الدائنين المقيدين، والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
  - 2- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
  - 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
  - 4- الإشارة إلى أمر الحجز العقاري وتاريخ صدوره ، وتاريخ تبليغه للمحجوز عليه وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية ، وتاريخ إعدار الحائز والكفيل العيني في حالة كان هناك حائز للعقار أو كفيل عيني.
  - 5- تعيين العقار وأو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملاته ومساحته، ورقم القطعة الأرضية، وإسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
  - 6- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.

<sup>1</sup> إن مدة إيداع قائمة شروط البيع تختلف حسب التشريعات، ففي فرنسا تبلغ 40 يوما من تاريخ تسجيل محضر الحجز وفي لبنان يتم في خلال الأيام الثمانية التي تلي الحجز، أما في مصر فقد حددت ب 90 يوما.

-7- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف، ويعبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع ويقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ، لكي يتم البيع على أساسها و يعرضها على أصحاب الشأن قصد إبداء ما يروونه من ملاحظات بصددها ، وهي تختلف باختلاف كل حالة على حدى إذ يلتزم بها الراسي عليه المزداد باعتبارها شريعة المزداد، ويمكن أن تتدرج في دفتر الشروط بعض البنود تتعلق بكيفية البيع وضمنان الإستحقاق ودفع الثمن ولا عبرة لأي شرط يخالف النظام العام و الآداب العامة ، كأن تناول شرط منع بعض الأشخاص من الدخول في المزداد بدون وجه حق أو شرط السماح للممنوعين بالدخول إلى المزداد.<sup>1</sup>

-7- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة إستغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.

بحيث أن تجزئة العقار ليس بالأمر الضروري أو اللزوم للدائن ولكن المصلحة تقتضي ذلك بأن يظهر للدائن أن بيع العقار مجزأ أفضل من بيعه حصة واحدة، جفبيع قطعة أرض بمساحة 600 متر مربع بمكان يشهد غلاء في العقار لموقعه، قد يحقق ثمن أقل من بيع العقار على جزأين كل جزء ب 300 متر مربع وهكذا وقد يزيد في عدد الراغبين في شراء العقار إلى غير ذلك من الأسباب التي تدفع إلى تجزئة العقار عوض بيعه حصة واحدة، وفي حالة جزء العقار فيجب تعيين الثمن الأساسي لكل جزء من العقار عوض بيعه حصة واحدة.

وإن كان المشرع قد وقف في وجه تجزئة بعض العقارات إذا كانت هذه العقارات وحدة إقتصادية أو ذات طابع فلاحى لا يمكن إستغلالها إلا على الوجه الذي عليه، وإستغلالها مجزأة قد ينقص من قيمتها أو يعيق الإستغلال على ذلك الوجه.<sup>2</sup>

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

---

<sup>1</sup> كراج أمال، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء ، الحجز العقاري،الدفعة الرابعة عشر ،السنة الدراسية 2005-2006 .ص31.

<sup>2</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 166.

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

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

ترفق مع قائمة شروط البيع و المستندات الواردة ذكرها في المادة 738 ق إ م إ التي أستخدمت بغرض تحديد الوثائق الأساسية التي ترفق بالقائمة عند إيداعها بأمانة ضبط المحكمة.<sup>1</sup>

## 2-1- مرفقات قائمة شروط البيع:

وترفق مع هذه الورقة مجموعة من المستندات والتي حددتها المادة 738 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية وتتمثل في:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجه.

2- نسخة من أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة.

3- نسخة من محضر البليغ الرسمي الأمر الحجز للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد.

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

5- مستخرج من جدول الضريبة العقارية.

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

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

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص 240

لكن هذا الأجل يتعارض مع الأجل المنصوص عليه في المادة من 742 ق إ م إ التي أكدت أن الاعتراضات تقدم بعريضة قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

وإذا تقرر في جلسة الاعتراضات بطلان قائمة شروط البيع لتخلف أحد البيانات يتم إلغاؤه وما على المحضر القضائي إلا إعادة تحريرها وفقا للقانون على نفقته بإعتبره المقصر في ذلك. وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري قد ساير المشرع المصري فيما يخص الوثائق والمستندات التي ترفق بالقائمة ووفقا للمادة 737 من ق إ م إ إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء.

وذلك خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز<sup>1</sup> ويحرر المحضر القضائي قائمة الشروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات في حالة تعددها ووقوعها في دوائر إختصاص لأكثر من محكمة واحدة وهذا الإيداع يتم على صورة محضر يعده ويحرره أمين ضبط المحكمة ويؤشر عليه رئيس المحكمة. والغرض من إيداع قائمة شروط البيع هي بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في الدخول المزاد أم من له مصلحة تتعلق به، ولذلك فهي تتضمن جميع إجراءات التنفيذ المتخذة للتأكد من سلامتها ووضع العقار ومواصفاته وقيمه على وجه التقريب ومشروع البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد، وليمكن أصحاب المصلحة من دراسة وإبداء ما يربو لهم من ملاحظات أثناء جلسة الاعتراضات.<sup>2</sup>

من بين ما يحققه تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع توحيد العمل بين جميع المحضرين القضائيين، مما يسمح للقاضي بمراقبة مدى إحترام الإجراءات في حال الطعن أو الاعتراض على قائمة شروط البيع، كما تعد وسيلة يعلم من خلالها الحاجز والمحجوز عليه والغير الذي يحتمل أن يشارك في البيع بالمزاد العلني.

---

<sup>1</sup> تعتبر مهلة شهر كمهلة وفاء إختيارية تضاف إلى مهلة 15 يوم في مقدمات التنفيذ الجبري، المنصوص عليها في نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك لما للعقار من أهمية وخطورة في التنفيذ عليه في الحياة الاجتماعية.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 293.

وأهم ما يستخلص من مضمون المادة 737 من ق إ م إ والتي تقابلها المادة 386 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.

- أ- دقة البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع.
- ب- إن المشرع منح المدين مهلة للوفاء لتفادي البيع .
- ت- في حالة تعدد العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.
- ث- إمكانية تجزئة العقار المحجوز، فيتحقق بذلك أحد الهدفين أو الإثنين معاً فائدة أفضل عند البيع ومنع مواصلة البيع إذا كان ثمن أول جزء من العقار كاف للوفاء بالدين .
- ج- مراعاة المشرع للمصلحة العامة من خلال منع تجزئة محل الحجز، إذا كان وحدة إستغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية.
- ح- تأكيد المشرع على النظرية الحديثة للبطلان، بحيث لم يرتب على خلو قائمة شروط البيع من إحدى البيانات البطلان المطلق.
- خ- تحميل المحضر القضائي تبعة إلغاء قائمة شروط البيع، بحيث يعاد تجديدها على نفقته بإعتباره المسؤول عن إعداد القائمة.

## **2-2- الجزء المترتب على تخلف البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع:**

مع أن المشرع لم يحدد الجزء المترتب على تخلف إرفاق أي وثيقة أو سند بقائمة شروط البيع فإن ذلك يخضع لما أشرنا إليه في المادة 737 من ق إ م إ ، ويكون ذلك بنفس الجزء المترتب على تخلف أي بيان من البيانات السابقة لأن في تخلف الوثيقة تتخلف ما يثبت البيان أو ما يقوم على صحته ليكون البيان دون سند أو إثبات ، وهو ما يجعله غير موجود في حالة التشكيك في صحة البيان وبذلك يكون لمن مصلحته الدفع بتخلف وثيقة معينة والضرر الحاصل جراء تخلف أي وثيقة. وإذا خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من ق إ م إ فتكون قابلة للإبطال أي أن البطلان هنا نسبياً وليس مطلقاً، وبالنتيجة فهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع، ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في الإبطال.



أما إذا إعتزت البيانات التي حددتها المادة 737 من ق إ م إ نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات.<sup>1</sup>

وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يتحمل المحضر القضائي تبعة ذلك، بحيث يعاد تجديدها على نفقته بإعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها.

والمحضر القضائي على هذا الأخير عبء التنفيذ ككل بدءاً من إجراءات التبليغ الرسمي لأمر الحجز مروراً بتحرير قائمة شروط البيع بما تحتويه هذه القائمة من بيانات إجبارية، وصولاً إلى إعادة قائمة شروط البيع (على نفقته) متى تم إلغاؤها من طرف رئيس المحكمة المختص بسبب إهماله لأي من البيانات المذكورة ضمن النص.<sup>2</sup>

### **3- التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع :**

لتبليغ قائمة شروط البيع من الأهمية ما يجعل عدم تبليغها للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني في حالة وجود ما يجعل الإعتراض على قائمة شروط البيع بدون جدوى، لأنه لا يمكن الإعتراض على شيء غير معلوم ولأن الإعتراض مهم هو الآخر مما يجعل أهمية التبليغ من أهمية الإعتراض.

وهكذا تتبادل إجراءات التنفيذ وأهميتها من بعضها، لتكون مجمل الإجراءات على درجة من الأهمية ككتلة واحدة أو مفهوم واحد في صالح التنفيذ في صورته المرجوة من طرف المشرع.<sup>3</sup>

### **3-1- التبليغ :**

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

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 240

<sup>2</sup> سائح سنقوفة، المرجع السابق، ص 955.

<sup>3</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 169.

وهؤلاء المعنيين هم:

- المدين المحجوز عليه.

- الكفيل العيني و حائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.

- المالكين على الشيوخ، إن كان العقار وأو الحق العيني العقاري مشاعا.

- الدائنين المقيدون كل بمفرده.

-بائع العقار أو مقرض ثمنه، أو الشريك المقاسم، أو المقايض به إن وجد.

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

ويقصد بالمقايض ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ،ولم يستوف مبلغ الفرق في عملية المقايضة (فرق البدلين في عملية المقايضة) وقام بقيد حقه وفقاً للقانون وإنذارهما برفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة للأول ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهما .

ويتم التأشير بذلك على القائمة وفي حالة رفع دعوى الفسخ يؤشر المحضر القضائي على القائمة ويتوقف عن متابعة إجراءات البيع إلى غاية الفصل فيها.

وكذلك بالنسبة للشريك المقاسم الذي يبلغ بالقائمة ويتم إنذاره من طرف المحضر القضائي لتقديم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقه ويتم التأشير على ذلك بالقائمة وتطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لبائع العقار، والمقايض به أما مقرض ثمن العقار فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي إشتري به العقار المحجوز.<sup>1</sup>

وفي حالة وفاة أحد الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع يتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفي.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 296.

وقد أستحدثت لضبط البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها محضر تبليغ قائمة شروط البيع إلى الأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق إ م إ م مع إنذارهم بالإطلاع على القائمة لإبداء الملاحظات والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.<sup>1</sup> ويجب أن يتضمن محضر التبليغ مجموعة من البيانات.

#### **-أ- بيانات محضر التبليغ الرسمي:**

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة إجمالاً.
- الثمن الأساسي المحدد.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع ، حتى يتسنى لهم تقديم إعتراضاتهم.

#### **-ب- ميعاد تبليغ القائمة و الجزاء المترتب على مخالفته :**

لقد نصت المادة 740 من ق إ م إ م على أنه يجب على المحضر القضائي خلال خمسة (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع، وتبليغها للأشخاص المذكورين سلفاً لكنها لم ترتب الجزاء على عدم إحترام هذا الميعاد؟ .

وفي حالة عدم قيام المحضر القضائي ومن ورائه الدائن الحاجز بتبليغ شروط البيع للأشخاص المعنيين عن طريق محضر التبليغ الرسمي لها، فإنه لا يسعنا إلا النظر في الأثار التي قد تترتب عن تخلف التبليغ والإستمرار في إجراءات التنفيذ ببيع العقار وفق الشروط المدونة في قائمة شروط البيع مما يشكل إجحافاً في حق المحجوز عليه ، وبالتمعن جيداً ندرك أن المشرع قد رتب سقوط الحق في إبداء الملاحظات في حالة بلغ أي طرف بقائمة شروط البيع.

---

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 243.

وهو ما ذهب إليه شراح القانون على أنه لا يرتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 من ق إ م إ وإنما يكون الجزاء هو عدم جواز الإحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه، ويكون له الحق في تقديم إعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من ق إ م إ وهو ثلاثة(03) أيام قبل جلسة الإعتراضات.

### **3-2- نشر مستخرج من قائمة شروط البيع:**

لكي يطلع العموم الذين يهمهم الأمر على قائمة شروط البيع، ألزم قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مادته 748 على أن المحضر القضائي بعد إيداعه لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، ألزمه بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها المحضر القضائي تبعاً لأهمية الأموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة التي تصدر بها، وكذلك تعليق نسخة منها في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8) أيام التالية لتبليغه رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع لآخر شخص مذكور في المادة 740 أعلاه.

ومن أجل إثبات الإعلان في الجريدة والتعليق في لوحة الإعلانات ترفق بملف التنفيذ صورة من الإعلان ومحضر عن التعليق بالمحكمة، ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة.<sup>1</sup>

### **الفرع الثاني:الإعتراض على قائمة شروط البيع وطلب وقفه أو تأجيله :**

#### **1- الإعتراض على قائمة شروط البيع (مرحلة تصفية المنازعات):**

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من وجب إبلاغهم، ومن أجل تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابَتْهَا، سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللزِّم توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع، وبالتالي تصفية كل ذلك بقصد الوصول إلى مرحلة البيع.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 297.

- ومما هو ملاحظ في الواقع أن النشر لقائمة شروط البيع لا يتم في الجرائد التي تكون موزعة أو تصدر في جميع أنحاء الوطن الأمر الذي يجعل الأشخاص على غير علم بها وكان على المشرع سد هذا النقص بتحديد الصحف التي تصدر عبر كامل التراب الوطني حتى لا يجهل بما تم نشره .

والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع.  
ومن هنا لابد لنا من تعريف الإعتراض.

### **1-1- تعريف الإعتراض:**

يعتبر الإعتراض<sup>1</sup> على قائمة شروط البيع الشكل الإجرائي للتمسك بتعديل شروط البيع أو بطلان إجراءات التنفيذ على العقار، بإدعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع بشرط أن يكون السبب مؤثرا في التنفيذ .  
والإعتراض هو منازعة في التنفيذ ، ترفع عن طريق دعوى قضائية .  
وقد حدد المشرع قواعد إستثنائية لرفعها ويتولد عنها خصومة من شأنها أن توقف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل فيها بحكم نهائي ، إذا لو صحت هذه المنازعة لأدت إلى بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع ، وتخضع إلى القواعد العامة من حيث سيرها و كيفية إثباتها.  
والإعتراض على القائمة كإصطلاح قانوني يقصد به معنيان :

#### **-أ- أولهما شكلي :**

وهو الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تُستعمل في إبداء المنازعات، أو بعبارة أخرى الإجراء الذي تقدم به الملاحظات، ووجود الإعتراضات التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ.

#### **-ب- ثانيهما موضوعي:**

ويقصد به ذات المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط، وعبارة أخرى مضمون الإعتراض.

والغاية التشريعية من تقرير الإعتراض هي تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلق بطلان إجراءاته أم تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ أم تعلق بشروط البيع .

---

<sup>1</sup> أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص274.

والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلى  
بصدور أحكام نهائية في هذه المسائل.<sup>1</sup>

والإعتراض على قائمة شروط البيع هي منازعة في التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ لغاية  
البت فيها نهائياً.<sup>2</sup>

## **-2- من يحق لهم تقديم الاعتراض:**

يفترض القانون وجود المصلحة والصفة للإعتراض على قائمة شروط البيع في بعض الأشخاص  
الذين ذكرتهم المادة 740 من ق إ م إ على سبيل الحصر، إنطلاقاً من فكرة أن جميع الأشخاص الذين  
يبلغ لهم المحضر القضائي قائمة شروط البيع أو لورثتهم الحق في الاعتراض وقد سبق الإشارة  
إليهم.

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

والكفيل العيني بإعتبار أن عقاره الضامن للدين قد يباع بالمزايدة والمالكين على الشيوخ، على  
أساس أن أنصبتهم غير مفرزة مما يجعل الجميع متضرراً، والدائنين المقيد، وبائع العقار أو مقرض  
ثمنه، أو الشريك المقاسم، أو المقايض به<sup>3</sup>، بإعتبارهم من ذوي حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على  
العقار ويتم ذلك طبقاً لقواعد ق م (المواد من 999 إلى 1003 من القانون المدني).<sup>4</sup>

وقد أجاز القانون الفرنسي حق تقديم الملاحظات على دفتر الشروط ليس فقط للذين نص عليهم  
القانون، بل يمتد أيضاً إلى الدائن العادي والغير بصفة عامة من الذين يزعمون أن لهم حقوق عينية

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 299.

<sup>2</sup> تواتي الصديق، المرجع السابق، ص 25.

<sup>3</sup> المقايض بالعقار: هو ذلك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة بين عقاره والعقار المقايض به بموجب عقد  
المقايضة لعقاره بعقار آخر، كون قيمة عقاره أكبر من قيمة العقار الذي تحصل عليه فيدفع له ثمن مقابل ذلك الفرق  
وفي حالة عدم الدفع يصبح له حق إمتياز على العقار المقايض به في حدود الفرق في الثمن، إذا تم القيد وفقاً  
للإجراءات القانونية على أساس أنه بائع العقار.

<sup>4</sup> حمانى رايح، المرجع السابق، ص 10 .

على العقار كحق الإنتفاع أو حق الإرتفاق على العقار أو المستأجرين للعقار المحجوز، فهؤلاء كلهم لهم الحق في إقتراح تغييرات في قائمة شروط البيع.

ويعترف لهم بإمكانية ممارسة هذا الحق إلى غاية يوم المزايدة ولا يخضعون عند ممارسة هذا الحق للأجل الذي يخضع له الأشخاص الذين أرسل إليهم الإنذار، بالإضافة إلى ذلك فإنه سمح للقائم بالتنفيذ بتقديم ملاحظاته رغم أنه هو محرر دفتر الشروط.

وفي نفس الوقت وعند إيداع دفتر الشروط يقوم كاتب الضبط بتحرير محضر إثبات الإيداع، ويحدد جلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على قائمة شروط البيع، كما يحدد جلسة البيع في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

والجزء المرتب على عدم توجيه الإنذار بقائمة شروط البيع لذوي الشأن أو ورثتهم هو عدم جواز الإحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحدث إنذاره، وبناءا عليه إذا لم يوجه الإنذار لأحد الدائنين ذوي الحقوق المقيدة على العقار مثلاً ، فإن إجراءات الحجز لا يكون لها أثر بالنسبة له ومن بينها الحكم بإيقاع البيع ، فلا يترتب على هذا الحكم تطهير العقار من هذا القيد.

### **-3- إجراءات تقديم الاعتراضات:**

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

تقدم الإعتراضات بموجب عريضة تودع بأمانة ضبط المحكمة، وتخضع لما تخضع له العريضة الإفتتاحية والتي يدون فيها ما يتناسب مع الغاية التي من أجلها تم تحريرها<sup>1</sup> من طرف الأشخاص المذكورين أعلاه أو ورثتهم قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها، وتسجل هذه العريضة في سجل خاص حسب تاريخ ورودها بعد دفع الرسوم وبعد تبليغ العريضة للأطراف الأخرى وتقديم ملاحظاتهم.

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 173.

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

وفصل رئيس المحكمة وفقا لأحكام المادة 742 من ق إ م إ في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام وهذا لا يمنع من عقدها بقاعة الجلسات، ولكن في حدود أطراف التنفيذ المعنيين بقضية التنفيذ المعارضين على إجرائتها وإن كان العمل القضائي يفضل فيه عقدها بمكتب رئيس المحكمة مادام لا يشكل ذلك إهدار بأي حقوق الأطراف، فلا مانع قانوني يمنع من عقدها بمكتبه أو أي مكان آخر بالمحكمة تبعا لكل محكمة وظروف إدارة العمل القضائي، وإن كان المشرع لم يبين بداية تاريخ احتساب الثمانية أيام إذا كانت من تاريخ إيداع العريضة أو من تاريخ عقد جلسة الاعتراضات .

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

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

---

<sup>1</sup> تواتي الصديق، المرجع السابق، ص 26 .



وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية الملغى، نجد أنه بعد تبليغ قائمة شروط البيع يوجه للمعنيين إنذاراً بأن يطلعوا على قائمة شروط البيع في قلم كتاب محكمة مقر المجلس، حسب نص المادة 387 من قانون الإجراءات المدنية ليطلعوا على قائمة شروط البيع، لتدرج بها أقوالهم وملاحظاتهم قبل البيع بثمانية أيام على الأكثر وليعرض الإشكال على المحكمة طبقاً لأحكام المادة 120 من نفس القانون وهي مادة ملغاة ، ويصدر في هذا الشأن حكم يسجل في ذيل قائمة شروط البيع خاصة إذا قرر الحكم تأجيل جلسة المزادة.

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

ويطرح التساؤل حول جلسة الاعتراضات ما إذا كان يجب عقدها أو يمكن الإستغناء عنها والمشرع لم يوضح ذلك فقد يفهم أنها تعقد ولكن عندما لا يقدم بشأن قائمة شروط البيع إعتراض فيتم رفعها بالتتويه لعدم التطرق لأي إعتراض.

ولكن ما دأب عليه الفقه هو تسمية هذه الجلسة بالجلسة الإحتتمالية كما يسميها شراح القانون في فرنسا (Laience éventuelle) فتسقط هذه الجلسة في حالة لم يتم إبداء أي إعتراض بشأن قائمة شروط البيع ، وإن كان هذا الرأي يصطدم مع نص المادة 742 من ق إ م إ.<sup>1</sup>

والإعتراض على قائمة شروط البيع في قانون الإجراءات المدنية الملغى هو منازعة في التنفيذ ترفع إلى القضاء بالدعوى القضائية، و قد حدد المشرع قواعد إستثنائية لرفع هذه الدعوى، وميعاد رفعها ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل فيها بحكم نهائي، إذ لو صحت هذه المنازعة لأدت إلى بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع وتخضع هذه الخصومة إلى القواعد العامة من حيث سيرها و كيفية إثباتها.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق ، ص170.

<sup>2</sup> نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص399-400.

### 3-1- مضمون الإعتراض:

لم ينص الشارع الجزائري على مضمون الإعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وإدعاءات ودفوع مخولة للأشخاص المعنيين، بتقديم الإعتراض و تركها للقواعد العامة.

ومن أهم الإعتراضات التي يمكن تصورها على قائمة شروط البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي:

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

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

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

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

5- الإعتراض على وجود عيب في الإجراءات سواء الشكلية أو الموضوعية ومن أمثلة العيوب الشكلية، العيب في التبليغ الرسمي للقائمة أما العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية مثل عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز، أو عدم توافر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري، أو أن العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز.<sup>1</sup> وعليه فإن الإعتراضات عبارة عن ملاحظات ونقد موجه لقائمة شروط البيع، والهدف من هذه الإعتراضات تعديل عدد من الشروط أو إضافة شروط أخرى أو حذف بعضها.

<sup>1</sup> تواتي الصديق، المرجع السابق، ص 26 .

إن الإعتراض لا يتم بدعوى عادية وفقاً للأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى، بإعتبار أنه لا تحدد جلسة لنظر الإعتراضات لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع. وعدم تسجيل طلب الإعتراض بثلاثة أيام، على الأقل قبل تاريخ جلسة الإعتراضات المحدد في قائمة شروط البيع يؤدي إلى سقوط الحق في الإعتراض.<sup>1</sup>

06- الإعتراض على قائمة شروط البيع من طرف بائع العقار وأو الحق العيني العقاري، أو المقيض به، أو الشريك المقاسم، بعد إنذارهم من طرف المحضر القضائي بأن لهم رفع دعوى فسخ البيع أو المقيضة أو القسمة بسبب عدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو معدل القسمة من طرف المنفذ عليه أو طلب إعادة البيع بالمزاد العلني والتأشير على هذا الإعتراض على ذيل قائمة شروط البيع قبل جلسة الإعتراضات بثلاثة ( 03 ) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك، أو أن يرفع دعوى الفسخ وفقاً للإجراءات العادية لرفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة ببيع العقار أو يقدم طلب للمحكمة لإعادة البيع بالمزاد العلني، وهذا قبل جلسة الإعتراضات بثلاثة ( 03 ) أيام على الأقل. ويقوم المحضر القضائي بالتأشير على قائمة شروط البيع بوجود دعوى فسخ تخص العقار المحجوز، فيتم توقيف إجراءات البيع إلى حين الفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع فيتم توقيف إجراءات البيع إلى حين الفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع. هذه الحالة الخاصة والمتعلقة بدعوى فسخ البيع الأول أو القسمة أو المقيضة هو إمتياز ممنوح لبائع العقار أو الشريك المقاسم، أو المقيض به وهذا ما أكدته المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وطبقاً لنص المادة 745 من ق إ م إ يترأ أن النص موجه إلى المحضر القضائي ، وأحياناً موجه إلى باقي الأطراف ، وأمام هذا الغموض تجد نفسك تأثها بين أن تبادر إلى تنفيذ الإجراءات أو محاولة فهم النص.

- فترى لمن وجهت هذه العبارة أي النص ؟.

- أهو موجه إلى الدائن، ومن هذا حذوه، أم إلى المحضر القضائي؟.

---

<sup>1</sup> حماني رايح، المرجع السابق، ص 11.

والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل جلسة المحددة للإعترضات بثلاثة (3) أيام على الأقل وإلا سقط حقه في ذلك ، فما معنى بهذه العبارة يا ترى؟.

- إن هذه العبارة تصلح بأن تكون فقرة بذاتها وعلى ما أعتقد أنها موجهة إلى المحضر القضائي فلماذا لم يفصل بينها وبين غيرها من الفقرات؟.

### **الفرع الثالث: دعاوى وقف البيع أو تأجيله :**

وهي تلك الطلبات التي يمكن أن توجه إلى القائمة دون أن تتعلق ببطلان إجراءات التنفيذ أو بشرط البيع.

وتوفر المادتان 743 و 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حماية لحقوق كل من الدائن والمدين ، إذا إن وقف إجراءات بيع العقار يمنع تجريد المدين من ممتلكاته العقارية شريطة أن لا يحول ذلك دون إستيفاء الدائن لحقوقه ، ما دام الغرض منة الحجز والبيع هو الوفاء بأصل الدين ومتى حصل الوفاء زالت مبررات الحجز.<sup>1</sup>

### **-1- دعوى الإستعجال الرامية إلى إقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة (وقف إجراءات**

### **البيع مؤقتاً):**

يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجاليه من أجل جعل البيع بالمزايدة يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري واحد فقط دون غيره، بشرط أن يثبت أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين.

ويحدد في الأمر الإستعجالي العقار وأو الحق العيني العقاري الذي لا يباع مؤقتاً، ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزايدة أن يستمر في بيع العقارات وأو الحقوق العينية العقارية التي أستثنيت من البيع إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه، أما إذا كان حاصل البيع كافياً للوفاء بديون جميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار وأو الحقوق العينية العقارية الموقوف بيعها مؤقتاً، وهذا ما أكدته المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان ، المرجع سابق الذكر ،ص24.

وتكمن أهمية تحديد العقار موضوع التوقيف المؤقت ، على أنه لا يمكن التوقيف لعملية البيع بالنسبة لأحد العقارات أو مجموعة من العقارات دون معرفة أي عقار مقصود بعملية التوقيف لأن ذلك يزيد من إستحالة إثبات كفاية العقار المراد بيعه دون غيره من العقارات بديون الدائنين .

ولكن رغم ذلك فإن العقارات التي أوقف التنفيذ عليها تبقى محجوزة ، وبالتالي إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع على العقار الذي حدث القصر بالنسبة إليه للوفاء بحقوق جميع الدائنين، فإنه يجوز لكل دائن المضي في التنفيذ على هذه العقارات ولو بعد صدور الحكم برسوم المزاد.<sup>1</sup>

## **-2- دعوى الإستعجال الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار (تأجيل إجراءات البيع):**

يجوز للمدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجاليه بهدف تأجيل بيع العقار وأو الحق العيني العقاري، بشرط أن يقدم ما يفيد أن في إستغلال العقار أو الحق العيني العقاري ما يمكن من تسديد الديون سبب الحجز، ويثبت أن مردود السنة الواحدة لهذا العقار وأو الحق العيني العقاري يكفي للوفاء بحقوق الحاجزين، وعند إصدار الأمر بتأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء لكن هذا الأجل لا يجوز أن يتجاوز السنة الواحدة، وهذا ما نصت عليه المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يحدد الأمر الفاصل في هذه الدعوى مسألة التأجيل أو رفض ذلك وفي حالة تأجيل البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين أن يحدد أجل إستئناف البيع من جديد، في حال لم يحقق العقار أو الحق العيني العقاري الإيراد الذي يسدد الدين التي لا ينبغي أن تتجاوز هذه المهلة مدة سنة.<sup>2</sup> في المقابل يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسوا المزاد على العقارات غير المعنية بالتوقف المؤقت للبيع أن يستمر في بيع باقي العقارات وأو الحقوق العينية العقارية، إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 303.

<sup>2</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 246.

### -3- دعوى الفسخ:

لا ترفع هذه الدعوى بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع ، بل ترفع في أجل الاعتراض على بيع العقار للمطالبة بوقف بيع العقار بالمزاد العلني .

وهذه الدعوى تقدم من ذوي كل مصلحة في شكل إعتراض على قائمة شروط البيع إذا كان المدين لم يكن قد وفى بثمن العقار المباع له من طرف البائع أو لم يكن قد دفع فارق المقايضة، فإن هذا البائع أو المقايض<sup>1</sup> من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة لأن له إمتياز على ثمن البيع أو الفارق يرد على العقار المحجوز، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة.

ودعوى الفسخ التي ترفع قبل قيد أمر الحجز فإن الحكم الصادر فيها يحتج به في مواجهة المشتري بالمزاد العلني، ولا حاجة لتدوينها أو التأشير بها على هامش قائمة شروط البيع لأنها تم الفصل فيها ورفعت قبل قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وإنما يؤشر بها على هامش قائمة شروط البيع وهي الدعوى التي ترفع أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ.

وللمدين وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ طبقاً لنص المادتين 745-746 من ق إ م إ إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم بلغ له المحضر القضائي إنذار لكي لا يجهل بأنه في حالة عدم رفع الفسخ لعدم تسديد الثمن أو الفرق في الثمن (بالنسبة للمقايض) أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني (الشريك المقاسم) والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للإعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في الاحتجاج على من راسي عليه المزاد.

غير أنه إذا تم رفع دعوى الفسخ أو قدم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد أعلاه قام المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الإستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع.

---

<sup>1</sup> يستدل على ذلك من شهادة القيد بالمحافظة العقارية المسلمة للمحضر القضائي، لأن الغرض منها تبيان أصحاب القيود الواردة على العقار و يقصد بالبائع و المدين الذين لم يستوفوا الثمن، أما المقايض هو ذلك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين.

وعملاً بالمادتين 745 و 746 من ق إ م إ ترفع دعوى الفسخ وفقاً للإجراءات العادية أمام قاضي الموضوع لدى المحكمة التي تباشر فيها إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري .  
و لقيد الدعوى أثر موقف لإجراءات الحجز و البيع إلى حين الفصل في الخصومة،<sup>1</sup> وبالبت في هذه الإشكالات والإعتراضات يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 303.

## المطلب الثالث: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

تعتبر الإجراءات السابقة من إيداع قائمة شروط البيع والإعتراض عليها وتحديد جلسة الاعتراضات إجراءات تحضيرية لعملية البيع ، التي تعد من بين أهم مراحل التنفيذ الجبري أو الحجز التنفيذي على العقار .

وعقب الإنتهاء من هذه الإجراءات تبدأ مرحلة جديدة تالية وهي مرحلة بيع العقار، ويمر بيع العقار وأو الحق العيني العقاري بعدة إجراءات ومراحل تبدأ بتحديد تاريخ جلسة المزايدة إلى إعلان البيع للجمهور مروراً بجلسة المزايدة إلى صدور حكم رسوا المزاد.

### الفرع الأول: تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها:

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

### 1- تحديد زمان و مكان البيع بالمزاد العلني :

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

والأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية في مقر المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا إرتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر، وفقاً للمادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أن المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب إستصدار إذن من رئيس المحكمة على غرار قانون المرافعات اللبناني غير أنه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة ، ويجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشاعمر، المرجع السابق، ص304 .



## 1-2- إخطار أطراف الحجز بتاريخ الجلسة:

يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز وهم (الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه الحائز والكفيل العيني ) بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد العلني بثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن المادة 747 فقرة 3 من ق إ م إ لم ترتب البطلان على عدم الإخطار، وعليه في حالة إغفال التبليغ من طرف المحضر القضائي لهؤلاء الأشخاص يترك الأمر لتقدير الأطراف والقاضي.

ويمكن تقديم طلب إبطال عن عدم التبليغ ذلك نتيجة للضرر الحاصل، ويمكن لكل من أغفله المحضر القضائي (أي الأشخاص المعنيين بالتبليغ) أثناء التبليغ أن يطعن في ذلك الإجراء ويطلب إبطال البيع إذا قدم ما يفيد تضرره وإن حضوره كان سيفسده عكس ما حصل نتيجة غيابه. ويكون إجراء البيع بالمزايدة بناء على طلب من الدائن المباشر للإجراءات أو أي دائن آخر أو بناء على طلب المدين أو الكفيل العيني أو الحائز .

والحكمة من ذلك أن البيع لا يتم إلا لمصلحة هؤلاء لإحتمال وقوع الإتفاق فيما بينهم على طريقة معينة للتسوية ، ويزداد الأمر وضوحاً من حيث الإضرار بمصلحة الطرف غير المبلغ في حالة ما إذا كان المحجوز عليه ، لأنه و ببساطة يمكنه أن يدفع بأنه كان قادراً على تسديد الدين الذي عليه بذلك التاريخ وعند تقدمه للإستفسار حول تاريخ البيع أو من أجل رفع الحجز إكتشف أن العقار تم بيعه في المزاد العلني ، مما يجعل طلبه بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني قائمة ووجيهة.<sup>2</sup>

## 1-3- الأشخاص الممنوع عليهم الدخول إلى المزايدة:

أما في ما يخص الأشخاص الممنوع عليهم دخول المزايدة فقد تم ذكرهم في المادة 645 من ق إ م إ فحضر عليهم القانون أن يتقدموا للشراء بالمزاد العلني بأنفسهم أو بواسطة غيرهم وإلا كان البيع باطلاً.

<sup>1</sup> حماني رايح، المرجع السابق، ص 12 .

<sup>2</sup> بوضياق عادل، المرجع السابق، ص 180.

وهؤلاء الأشخاص هم:

- المدین .
- القضاة الذين نظروا القضية.
- المحضرون القضائين المعنيون بالتنفيذ.
- محافظو البيع المعنيون بالبيع.
- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات.
- المحامون الممثلون للأطراف .
- الوكلاء الذين باشروا الإجراءات بإسم المدین أو بوسطة غيرهم ،غير أنه يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني .<sup>1</sup>

## **-2- النشر والإعلان عن جلسة البيع ودعوى إلغاء ذلك :**

### **2-1- النشر والتعليق:**

بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس، وقد حدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وكيفيته وراعى ألا تطول الفترة بين الإعلان والبيع، كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة لكي يضمن إعلام أكبر عدد ممكن من المزايدين بيوم ومكان البيع وهذا بغرض السماح لكل شخص من معرفة شروط البيع، وينشر الملخص في جريدة يومية وطنية ويعلق على لوحة الإعلانات بالمحكمة.

مع إمكانية الإطلاع على جميع تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة الضبط حتى يعلم الجميع بالإجراءات التي تتبع عند البيع بالمزايدة، وكذلك مواصفات العقار المعروض للبيع ومشمولاته.<sup>2</sup>

ويقوم المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة بثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل، بتحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع ويوقع عليه.

<sup>1</sup> فريجة حسين، المرجع السابق، ص، 260.

<sup>2</sup> عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 379 .

ويقوم بنشر الإعلان عن البيع على نفقة طالب التنفيذ وقد حددت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الجوهرية التي تدرج في المستخرج حتى يتمكن القاضي من مراقبته وهي:

1- إسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

3- الثمن الأساسي للعقار، وإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

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

هذا وقد وسع المشرع من النشر والإعلان عن البيع، والهدف من ذلك هو جلب أكبر عدد ممكن من المشاركين في المزايدة لضمان تحقيق أعلى ثمن.

ويجوز التوسيع من الإعلان أو زيادته عن طريق النشر الإضافي، كالنشر في أكثر من صحيفة أو الإعلان في أماكن أخرى غير التي ذكرت على الأخص في المادة 750 من ق إ م إ، ويكون ذلك بأمر من رئيس المحكمة غير قابل للمعارضة بناء على طلب من يباشر الإجراءات، أو المدين أو ممن يهتمهم الأمر.

وقد حددت المادة 750 قانون إ م إ أماكن الإعلان والنشر كما يلي:

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

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

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- و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايدين.

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

- تقديم صورة من الجريدة محل الإعلان.

- تقديم نسخة من الإعلان مؤشرة على الهامش من طرف الموظف المؤهل، سواء كانت تأشيرة رئيس

أمناء الضبط أو قابض الضرائب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، تثبت التعليق في مقرات المحكمة

وقابضة الضرائب والبلدية على التوالي.

- تقديم نسخة من محضر رسمي معد من طرف المحضر القضائي، إذا كان التعليق في العقارات أو الأماكن العمومية أو أي مكان آخر.  
وترفق هذه الوثائق الثبوتية مع ملف التنفيذ.

## **2-1- دعوي إلغاء إجراءات النشر والتعليق :**

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

وإذا شاب الإعلان عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء، يقوم رئيس المحكمة خلال هذه الفترة بتصفح الطلب والوقوف على مدى صحته من عدمها للفصل في الإستجابة للطلب أو صرف النظر عنه برفضه للطلب.

وبحلول يوم البيع بالمزاد العلني يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء قبل إفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق بموجب هذا الأمر يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة، ويؤمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي بإعتباره المخطأ في الإجراءات، أما إذا تقرر رفض طلب الإلغاء يؤمر بإفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني.

ويكون في كل الأحوال الأمر بإلغاء إجراءات النشر أو التعليق أو الأمر بموصلة البيع غير قابل لأي طعن، بأي طريق من طرق الطعن سواء العادية أو الغير العادية.<sup>1</sup>

## **2-2- تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بالنسبة للعقار المشهر :**

وفي غياب ما يفيد تعيين توقيت تقديم المحضر القضائي أو أحد الدائنين طلبه إلى رئيس المحكمة لتحديد مصاريف التنفيذ من بدايته إلى غاية البيع بالمزاد العلني بما فيها أتعاب الخبير.

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 183.

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

### **الفرع الثاني:مجريات البيع بالمزاد العلني.**

البيع بالمزاد العلني يهدف إلى بيع العقار المحجوزعليه وتحصيل الثمن منه، وعليه يجب أن تتبع بشأنه إجراءات معينة في المزايدة .

#### **1-1- جلسة البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار المشهر:**

#### **1-1-1-تعريف المزايدة في القانون:**

عرفها بعض فقهاء القانون الإداري بأنها طريقة بمقتضاها تتلزم الإدارة بإختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطاً سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها.

وعرفها بعض فقهاء القانون التجاري بأنها البيع بالتنافس بين عدة أشخاص، بحيث تعطي الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن ويكون المزاد علنياً إذا كان مفتوحاً للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم .

فالبيع بالمزاد العلني عبارة عن عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه، فعندما نقول عقد فمعنى ذلك لا بد فيه من إيجاب وقبول سواء تم البيع بين صاحب المال والمشتري وهو ما يعرف بالبيع الإختياري أو تم بين المشتري والنائب عن صاحب المال، وهو ما يعرف بالبيع الجبري كبيع الحاكم أموال المفلس وبيع الوصي أموال القاصر التي يخشى عليها الهلاك<sup>1</sup> ويراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي ، جامعة طنطا ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، ص 2004.

<sup>2</sup> الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004 الجزء الأول، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، ص 123 .

## 1-2- مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني:

### أ- الجلسة الأولى:

تخضع مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين المستحدثتين 754 و755 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وتجري المزادة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين لذلك ، بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة أشخاص.<sup>1</sup>

ويجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية تكون مفتوحة للجميع، تعقد من أجل ذلك الشأن وليس لغيره للقيام بإجراء آخر، وتعقد الجلسة بالتوقيت والتاريخ المحدد سلفاً، ويترأسها رئيس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع.

وبعد إفتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ومدى توفر النصاب من المزايديين ثم يؤمر بإفتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والتمن الأساسي وقيمة المصاريف ، ومبلغ التدرج في المزادة<sup>2</sup> والذي لا يجب أن يقل عن عشرة آلاف (10.000) د.ج بين كل عرض.

- ترى ما المقصود بعبارة ألا يقل مبلغ التدرج عن عشرة آلاف (10.000) د.ج.؟.

- بيد أن القصد من ذلك هو أن المزايد ليس مقبولاً منه أن يزايد بما يقل عن المبلغ المحدد قانوناً والذي هو (10.000) د.ج على أنه بإمكانه المزادة بأكثر من ذلك ، فهو إذا الحد الأدنى للمزادة.

<sup>1</sup> عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص.380.

<sup>2</sup> مبلغ التدرج في المزادة: هو قيمة الفرق في ثمن العقار الذي يعرضه أي مزاید على من قبله فإذا عرض مثلاً أي مزاید مبلغ 500000 د.ج فلا يجب أن يقل مبلغ المزاید الذي يليه عن مبلغ 510000 د.ج بإعتبار أن قيمة مبلغ التدرج في المزادة لا يجب أن يقل عن 10000 د.ج.

ومما يجدر الإشارة إليه أنه ماذا لو لم يتقدم أي أحد إلى الجلسة الخاصة بالبيع، على مدار مختلف الإجراءات والتأجيلات والجلسات؟. سيما إذا لم يقبل الدائن الحاجز إستفاء حقه عيناً من العقار؟. ذلك أن مثل هذا الإحتمال وارد و الميدان غاص بكثير من المفاجآت الغير منتظرة .

-حينئذ ماذا يجب فعله؟. وما مصير الإجراءات؟. و ما مصير العقار؟.<sup>1</sup>

لم يتعرض المشرع إلى هذه الحالات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يجعل الأمر يثر الكثير من الإشكالات في حالة ما إذا طرأت حالة من هذه الحالات. إلا أنه يمكن تأجيل البيع بالمزاد العلني لأحد الأسباب التالية:

### **-ب- أسباب تأجيل البيع في الجلسة الأولى:**

يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جديّة.

1- بناءً على طلب أطراف الحجز لأسباب جديّة، كقلة المزايدين وضعف العروض وبعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

2- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً، ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً من تاريخ التأجيل وهذا ما أكدته المواد 753 و 754 و755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد أشارت المادة 750 من ق إ م إ على أنه يترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية<sup>2</sup> المنصوص عليها في المادتين 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

---

<sup>1</sup> سائح سنقوقة ، المرجع السابق، ص 977.

<sup>2</sup> تواتي الصديق، المرجع السابق، ص 30 .

وإذا كانت جلسة البيع لعدة عقارات وأو حقوق عينية عقارية تقع في نفس دائرة إختصاص المحكمة أو في دوائر محاكم مختلفة، ويشرع في بيع العقارات حسب تتابع تواريخ قيد الحجز في المحافظة العقارية أولاً بأول، وإذا كان يبيع عقار واحد أو أكثر وأو حق عيني عقاري واحد أو أكثر يكفي ثمنه لسداد أصل الدين ومصاريف التنفيذ يأمر القاضي رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، ويأمر برفع الحجز عنها بقوة القانون وهذا كله حسب نص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار سواء بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة كما يشترط في الشخص المتقدم للشراء أن يكون أهلاً للإلتزام وفقاً للقواعد العامة التي تحكم البيع الرضائي، وأن لا يكون من الممنوعين من التقدم للمزايدة بنص القانون بحكم وضعه أو مهنته الموكلة إليه في عملية المزايدة، ولا شبهة في جواز دخول الدائن الذي يباشر الإجراءات أو أي دائن آخر ممن أعتبر طرفاً فيها في المزايدة لشراء العقار.

أما المدين فرغم عدم وجود نص يمنعه من دخول المزايدة إلا أنه لا يمكنه أن يدخل المزايدة بصفتين بصفته بائعاً ومشترياً في آن واحد.

زيادة على أنه يستطيع أن يتفادى التنفيذ على العقار ونزع ملكيته بدفع قيمة الدين الذي يجري التنفيذ إقتضاءً له.

أما حائز العقار المحجوز فيحق له دخول المزايدة شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه هذا ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني فإذا رسا المزداد على الحائز نفسه ولو كان ذلك بعد إتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية أعتبر مالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزداد أو أودعه طبقاً لنص المادة 926 من القانون المدني.

أما الكفيل العيني فهو مثل المدين لأن العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدخل ضمن ملكه المنقل بالحق الذي يجري التنفيذ إقتضاءً له، وإن كان هناك رأي يرى جواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، الطبعة 2، 1980، ص226.



وكذلك يجب أن يكون المزايد ذي صفة إذا تعلق الأمر ببيع حق الإنتفاع في المستثمرة الفلاحية كما سبق توضيح ذلك، بإعتبار أن المزايدة لا يجوز أن يحضرها إلا أشخاص محددین قانوناً، وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان العرض اللاحق باطلاً، ولا يتم البيع إلا برسو المزايد طبقاً للمادة 69 من القانون المدني، ويرسو المزايد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاييد ولم يتقدم بعده أحد.<sup>1</sup>

وقد أكدت المادة 757 من قانون إ م إ بأن العقار محل المزايدة يكون من نصيب من تقدم بأعلى عرض ويسمى "برسو المزايد" بعد نداء القاضي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية من يزيد، من يزيد يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.<sup>2</sup>

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

### **-ج- الجلسة الجديدة:**

بعد الإعلان عن الجلسة الجديدة عن طريق النشر والتعليق يقوم رئيس الجلسة بعقدها في التاريخ والساعة المحددين سابقاً عند تأجيل الجلسة الأولى ، وتعقد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايديين حتى ولو كان أقل من ثلاثة، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف يؤجل الرئيس البيع لجلسة مالية مع إنقاص العشر 10/1 من الثمن الأساسي، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية التي سبق ذكرها مع إنقاص العشر وذلك طبقاً لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

<sup>1</sup> بريرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادية، 2002 .

<sup>2</sup> بريرة عبد الرحمان، المرجع سابق الذكر، ص 253.

- لقد كانت المادة 391 من قانون الإجراءات المدنية الملغى في فقرة الثانية تنص على أنه يرسو المزايد عقب إنطفاء ثلاث شموع توقد تبعاً، مدة كل منها دقيقة واحدة على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاييد.

## د- الجلسة الموالية :

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

## 2- حالات إعادة البيع بالمزاد العلني :

يعاد بيع العقار وأو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني حتى وإن تم البيع الأول في حالتين هما:

### أ- الحالة الأولى :إذا لم يرق الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزايدة:

وفي هذه الحالة يعاد المزاد العلني على ذمته أي الراسي عليه المزاد، فقد ألزمته المادة 757 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن يدفع حال إنعقاد جلسة المزايدة خمس الثمن 5/1 من ثمن العقار والمصاريف والرسوم المستحقة، وأن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، فإذا لم يرق بإيداع الثمن كاملاً في المدة المحددة يتم إعداره بأن يدفع المبلغ خلال خمسة ( 05 ) أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته. ويكون لحكم رسو المزاد الثاني أثر رجعي بحيث يلغي الحكم الأول الذي صدر في المزاد السابق وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأول، يلتزم الراسي عليه المزاد الأول المتخلف عن دفع الثمن بدفع الفرق في الثمن مع مصاريف المزايدة، والتي تذكر في منطوق حكم رسو المزاد الثاني دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى،<sup>1</sup> في المقابل يستفيد من رسا عليه

---

<sup>1</sup> يرى البعض أن إلتزام المشتري أو الراسي عليه المزاد الأول المتخلف بفرق الثمن هو بمثابة تعويض جزاء الإخلال بإلتزامه ، وهذا التعويض المقدر تتعلق به حقوق الدائنين كما هو الشأن بالنسبة لباقي الثمن على حد سواء و هناك من يفسر ذلك بأنه جزء من الثمن، و يترتب على إعادة بيع العقار بمزايدة جديدة فسخ البيع بالمزايدة الأولية نتيجة إخلال مشتري العقار بالمزاد ، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء المزاد ، وإسترجاع المدين أو الحائز أو الكفيل العيني للعقار حسب الحالة ، وذلك طبقاً للقواعد العامة في الفسخ وهو الرأي الذي ذهب إليه الاجتهاد الفقهي والقضائي الفرنسي محكمة النقض الفرنسية في 15-01-1873.

المزاد بالمقاصة إذا كان دائئا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع بحيث يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمنا للبيع.<sup>1</sup>

### **-ب- الحالة الثانية: إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس:**

تتعلق المادة 760 أدناه التي تقابلها المادة 393 من ق إ م بحالة خاصة يتم فيها إعادة البيع من جديد إذا ما توفر شرطان:

1- إذا بيع العقار وأو الحق العيني العقاري، ونرجح هنا قبل الإنتهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية رغم أن المشرع لم يحدد المرحلة.

2- أن يكون العقار المحجوز قد بيع بثمان أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع. وقد حددت المادة 760 من ق إ م إ متى توفر الشرطان المذكورين أعلاه، ضوابط إعادة المزايدة

بغرض ضمان الإستقرار والإئتمان لدى المزايدين والراسي عليه المزاد نذكرها على النحو التالي:

- من أجل الرفع من ثمن العقار لإستيفاء جميع الدائنين لحقوقهم، وأكدت المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمان أقل من الثمن الأساسي وخلال أجل ثمانية (08) أيام التالية لرسو المزاد الأول يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتبس من خلالها إعادة البيع بالمزايدة.

ويتم ذلك من خلال تعهده الكتابي بزيادة السدس 6/1 على الأقل عن قيمة البيع الأول مع إيداعه قيمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة، مقابل تسلمه وصل عن ذلك ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من 749 إلى 757 من قانون إ م إ ويتحمل الطالب جميع نفقات تجديد البيع.

وتعتبر الزيادة بالسدس إحدى الوسائل التي تدرع بها القانون للوصول بثمان العقار المنزوعة ملكيته إلى أكبر ثمن ممكن ، فالغرض منها تمكين كل شخص يمكن من الدخول في المزاد من فرصة للمزايدة فيرتفع بذلك ثمن العقار وفي هذا مصلحة للمدين والدائنين.

---

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص 256.

إلا أنه على الرغم من الفائدة السابقة لنظام زيادة بالسدس<sup>1</sup> ينتقد بعض الشراح نظام زيادة السدس أو العشر فيوجهون إليه نقديين أساسيين وهما :

- إن من شأن هذا النظام إطالة إجراءات التنفيذ وزيادة مصاريفه ، وأنه من شأنه عدم إستقرار الحقوق لأصحابها بعد صدور حكم مرسي المزاد، فضلاً عما يثيره من صعوبات في تحديد حقوقهم لهذا ينتهي الشراح إلى ضرورة إلغاء نظام الزيادة بالسدس أو العشر في فرنسا حتى يصبح البيع نهائياً بصدور حكم مرسي المزاد.

والواقع أن هذا النظام أخذته المشرع الجزائري عن المشرع الفرنسي المصري و هو مظهر من مظاهر عناية المشرع الزائدة بالملكية العقارية.

- إن القول بأن طالب إعادة البيع أي المزاد الجديد، يتعهد بزيادة (السدس) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل، يثير التساؤل التالي:

- هل هذا (السدس) يدفعه المعني ثم يدخل المزاد الجديد؟.

- هل ذلك (السدس) يعتبر بمثابة الثمن الذي رسا به المزاد الجديد؟.

- وهل أن الثمن الذي سيدفعه كاملاً، يخضع لنفس التساؤل، أهو قبل المزاد أم بعده؟.

- وما مصير المبلغ المودع من قبل الشخص الذي تقدم بطلب إعادة البيع، إن لم يرسو المزاد عليه لأي سبب كان؟.

### -ج- جواز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس :

يمكن للمزاد الجديد أو من طلب إعادة البيع بالمزاد العلني أن يطلب وقف إعادة البيع بالمزاد العلني المقرر دفع نفقاتها على ذمته ، وهذا ما أشارت إليه المادة 761 ق إ م إ يجوز للمزاد الجديد عارض الزيادة التراجع والعدول عن عرضه، وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد بشرط توفر الشروط التالية:

\_ أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع.

\_ أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.

---

<sup>1</sup> كان مقدار الزيادة في القانون الفرنسي حتى تعديل 1938 هو سدس الثمن ولذلك يسمى الزيادة بالسدس (surenchère du sixième) فجعلها تعديل سنة 1938 الزيادة بالعشر (surenchères du dixième).

\_ يفصل الرئيس في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن.

ومما هو ملاحظ بخصوص مسألة تحديد المصاريف المترتبة عن تراجع ذلك إذ لم يحدد الطرف الذي يتولى تقدير تلك المصاريف.

- هل هو المحضر القضائي؟ أم رئيس المحكمة؟ أم أمين الضبط؟ أو أي مختص آخر؟  
فالأبواب مفتوحة على جميع التأويلات و الاحتمالات.

ذلك أن عدم تحديد الشخص المعني بتقدير المصاريف التواجب إيداعها بأمانة الضبط من شأنه أن يتسبب في مشاكل عملية ينتج عنها تعطيل إجراءات التنفيذ عموماً، وكان على المشرع التفتن لهذه المسألة ، حفاظاً على السير الحسن للإجراءات.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: حكم رسو المزاد وآثاره :

#### \_1\_ طبيعة حكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكماً قضائياً ، فهو لا يحسم النزاع ولا يفصل في خصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسببه<sup>2</sup> ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام ووفقاً للشكل المحدد في القانون للأحكام ، ولكنه من حيث طبيعته لا يعدو أن يكون عقد بيع ينعقد<sup>3</sup> جبراً بين مالك العقار المنفذ عليه(المدين الحائز ، أو الكفيل العيني) وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه.

وهناك من يرى بأن حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائيه فهو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه ولائياً، لذلك جعل المشرع الفرنسي الطعن فيه بواسطة التظلم منه بدعوى أصلية، لا بطريق من طرق الطعن في الأحكام.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سائح سنقوقة ، المرجع السابق، ص 985.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 311.

<sup>3</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 137.

<sup>4</sup> محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح بيروت ، الطبعة 1986، 2 ص 137.

وإن إتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل إلا الإسم ، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح ، وإن شخصاً قد إعتد إعطاؤه وأنه دفع كامل الثمن أو أعفي منه ولهذا وقع البيع عليه .

ويعتبر حكم رسوا المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار و يعد آخر الإجراءات لها.

وتنتهي به عملية الحجز ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلاً للطعن فيه بالبطلان وليس بطرق الطعن في الأحكام القضائية.

وإذا تمت المزايدة مخالفة للإجراءات المنصوص عليها قانوناً، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد، طبقاً للقواعد العامة في دعوى البطلان.

ويترتب على الحكم ببطلان حكم رسو المزاد زوال أثر البيع بالمزاد العلني شأنه شأن البيع الإختياري وتزول معه كل الإلتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد.<sup>1</sup>

ويعد الحكم برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون ق إ م وهذا الحكم غير قابل لأي طعن من طرق الطعن القضائية بحسب نص المادة 765 من نفس القانون والواقع أن البيع بالمزاد عبارة عن بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء.

ولا يبلغ حكم رسو المزاد للأطراف وإنما يتم تنفيذه مباشرة وجبراً، وقد حددت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الواجب ذكرها في حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات المعتادة في الأحكام القضائية المتعلقة خاصة بدبياجة الأحكام.

والمبدأ "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً بل قرار ولائياً صادر في شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار، بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد العلني، ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه.

---

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا، ملف رقم 292327 قرر بتاريخ 29-01-2003 المجلة القضائية، العدد الأول، 2003 ص 206.

## 1-1- بيانات حكم رسوا المزاد:

لقد نصت المادة 763 من ق إ م إ على أن حكم رسوا المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية و يصدر بديابجتها لذلك يجب أن يتضمن:

\_ المحكمة التي أصدرته.

\_ تاريخ إصداره ومكانه.

\_ إسم القاضي الذي أجرى المزادة.

\_ إسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة .

\_ أسماء وألقاب الأطراف وموطنهم.<sup>1</sup>

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

2- تعيين العقار وأو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت<sup>2</sup> كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار وأو الحق العيني العقاري المباع.

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً.

6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، بتسليم العقار وأو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.<sup>3</sup>

8- توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 313.

<sup>2</sup> حق الإرتفاق هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر و من بين أهم الإرتفاقات التي تتبع العقار بعد بيعه هو حق المرور على العقار إلى عقار آخر.

<sup>3</sup> لقد جرى العمل في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى على أن الراسي عليه المزاد يرفع دعوى إستعجالية من ساعة إلى ساعة لإخلاء العقار الذي بيع بالمزاد العلني، على إعتبار أن الراسي عليه بالمزاد أصبح بيده سند تنفيذي وأن إستمرار الشاغل في حيازته له دون حق من شأنه إلحاق أضرار بهذا العقار يتعذر جبر آثارها.

والملاحظ عن هذه البيانات أنها تتعلق بكافة الإجراءات الشكلية والموضوعية التي بني عليها الحكم الصادر برسو المزاد، بدءاً من السند التنفيذي مروراً بمختلف الإجراءات ذات الصلة و وصولاً إلى التنفيذ و الذي هو بطبيعة الحال (البيع).<sup>1</sup>

## 1-2- شهر حكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية:

نتيجة لكون حكم رسوا المزاد يرد على عقار وكانت ملكية العقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيود، فإنه يجب شهر حكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.

وفي هذا الإطار نصت المادة 762فقرة 02 من ق إ م إ ( يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره<sup>2</sup> وعليه فالشهر هو وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية.<sup>3</sup>

- ويعاب على الفقرة الثانية من المادة 762 من ق إ م إ .

1- أنها لم تحدد الآجل الذي يتعين على المحضر القضائي أن يقوم بتسجيل الحكم الصادر برسو المزاد على غرار تحديدها للآجل خاص بالمحافظ العقاري، وهو ما قد يجعل المحضر القضائي (طبعاً ليس الكل) يتفاسد عن القيام بالإجراء على الأقل في الوقت المعقول.

2- لم توضع أي إجراء تجاه (المحضر القضائي أو المحافظ العقاري) في حالة عدم قيام أحدهما أو كليهما بالإجراء المطلوب منهما ، والأمر وارد هنا لا محالة وذلك ما أثبتته الواقع المعاش و يعلمه الجميع.

---

<sup>1</sup> سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص 988.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 314.

<sup>3</sup> تنص المادة 793 من القانون المدني "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار" وهو نفس المفهوم الذي ذهبت إليه المواد 15 و16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.



وتبعاً لذلك كان على المشرع غلق باب نهائياً بتقرير جزاء (ما) للمتقاعس أو الممتنع قصد الحفاظ على السير الحسن للإجراءات، ومنها تثبت هبة العدالة لدى الجميع.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى قانون إ م الملغى نجد المشرع قد رتب إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمة الراسي عليه المزاد، ولا نجد ما يمنع من القيام بذلك في حالة إمتناع المحضر القضائي عن إشهار الحكم وفي هذه الحالة يمكن للراسي عليه المزاد السعي لإشهار الحكم، لأنه لا يوجد ما يمنع القيام بمثل هذا الإجراء وإن كان المنطق في هذه الأمور لا يجعلنا ندرك سبب عدم القيام المحضر القضائي بإشهار الحكم، خاصة في ضوء قيام من له مصلحة في شهر الحكم بالعمل على التقدم من المحضر القضائي لمعرفة سبب إحجامه عن شهر الحكم، مع إمكانية رجوعه على المحضر القضائي طبقاً للقواعد العامة المتعلقة بالضرر وجبره بالتعويض

## **2- تنفيذ حكم رسو المزاد بالنسبة للعقار مشهر:**

باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي فاصل في نزاع، إنما ينهي إجراءات التنفيذ الجبري فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز كما صنفه المشرع ضمن السندات التنفيذية بما تضمنه منطوقه، بمفهوم المادة 600 من ق إ م إ وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذييل بها الأحكام القضائية، وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار وأو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار وأو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

## **2-1- الآثار القانونية التي يترتبها حكم رسو المزاد:**

### **أ- إنتقال الملكية:**

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية تتمثل في :

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

<sup>1</sup> سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص 98.

وللمحضر القضائي مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده، حسب نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما المادة 763 من ق إ م إ التي تقابلها المادة 395 من ق إ م الملغى حددت البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم رسوا المزاد، وذلك من أجل توحيد الإجراء لدى القضاة أثناء تحرير الحكم مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد والشهر، بإعتبار الحكم سنداً ناقلاً للملكية.<sup>1</sup>

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

### **-ب- تطهير العقار:**

رغم أن القاعدة العامة أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق إلا أن المشرع رأى إستثناءات عن هذه القاعدة، بأن يرتب على قيد حكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية تطهيراً للعقار من كل التأمينات العينية.

وفقاً لأحكام المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 936 من القانون المدني، وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون.

لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، ذلك إن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ و البيع.

وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسوا المزاد.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 258.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 315.

### ج-عدم ضمان للعيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني:

تنص المادة 385 من القانون المدني على أنه : ( لاضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد).

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

### 3- الطعن في حكم رسوا المزاد (دعوى البطلان):

نصت المادة 765 من ق إ م إ: "حكم رسوا المزاد غير قابل لأي طعن" وبالتالي فلا يجوز أن يطعن في حكم رسوا المزاد عن طريق طرق الطعن العادية ( المعارضة ،والاستئناف) أو طرق الطعن الغير العادية (الإلتماس ،الطعن بالنقض،إعتراض الغير الخارج عن الخصومة)لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية، وهو ما لا ينطبق على حكم رسوا المزاد الذي لا يفصل في نزاع كما سبق وأن أوضحناه.

- لكن هل يجوز الطعن في حكم رسوا المزاد بدعوى البطلان المبتدأة؟.

يجوز رفع دعوى أصلية ببطلان هذا الحكم وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ يختص بها قاضي الموضوع بنظرها.

وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في الإجراءات المزايدة أو عيب في شكل الحكم وهذا عن طريق (دعوى البطلان الأصلية) قد تمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك ، الحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة.

### 3-1- أثر الحكم بالبطلان:

يترتب على الحكم بالبطلان زوال كل أثر ترتب على حكم رسوا المزاد من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه إلى وقت إنعقاده ،لأنه لا ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسي عليه المزاد لكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات ابتداء من الإجراء الذي تم صحيحا ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ ،كأن يلحق بالسند التنفيذي ذاته أو يكون بسبب عدم جواز التنفيذ على عقار المنفذ عليه كأن يكون ملكًا للدولة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 316.

## الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة ودعاوى إستحقاق العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ عليه.

بالرجوع للمواد 16 و 17 من الأمر رقم 74-75 المتمضن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري نجدها تنص على وجوب شهر التصرفات التي تنقل أو تعدل أو تصرح أو تنهي الحقوق العينية الأصلية و التبعية و الإيجارات التي تدوم 12 سنة أو أكثر .

ويكفي الرجوع إلى نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أين يتعين شهر رخصة التجزئة والتقسيم إضافة الى المادة 793 من ق م التي تصب كلها في وجوب شهر التصرفات القانونية الواردة على العقار و إلا كانت باطلة بطلانا مطلقا.

ومع ذلك فقد خرج المشرع عن هذه القواعد بإجازة الحجز على هذه العقارات غير المشهورة ويمكن القول أن الحجز على العقارات غير مشهورة تخضع لأحكام معينة تخضع لها جميع الحجوزات التي يكون موضوعها عقاراً سواء كان مشهر أو غير مشهر، والعبرة في القول أن العقار الغير مشهر هو عدم و جوده على مستوى المحافظة العقارية .

وستعرض في هذا الفصل إلى الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر، والشروط الواجب توفرها و إجراءات الحجز عليها ،مبرزين الإختلاف بينه وبين الحجز على العقار المشهر .  
ومن ثم التطرق إلى دعاوى إستحقاق العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ عليه وهي النتيجة المرجوة من اللجوء للتنفيذ، ويكون هذا التطرق وفقاً للآتي:

-المبحث الأول: الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر

-المبحث الثاني: دعاوى إستحقاق العقار .

-المبحث الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ.

## المبحث الأول: الحجز التنفيذي على العقار الغير المشهر:

نتناول في هذا المبحث القواعد العامة للحجز على العقارات الغير مشهر من خلال الشروط الواجب توافرها في العقار الغير مشهر بغية الحجز عليه ويكون ذلك في المطلب الأول. أما فيما يتعلق بالقواعد الإجرائية التي تحكم إجراءات الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر فهي نفسها المطبقة على العقار المشهر مع الإشارة إلى الإختلاف الوارد بين الحجز التنفيذي على العقار المشهر و الغير مشهر ضمن المطلب الثاني.

### المطلب الأول: شروط الحجز على العقارات الغير مشهورة:

إن مساحة العقارات غير المشهورة كبيرة جدًا مقارنة بتلك المشهورة ، فننتج المسح تبقى غير كافية بالنظر للمساحة غير الممسوحة فمن متجمل 12,5 مليون هكتار مبرمجة للمسح لم يتم مسح سوى 5.970.925 هكتار عقار ريفي و 123.952 هكتار عقار حضري أما 1.037.137 هكتار فهي في طور المسح، وتبقى 5.899.123 هكتار أراضي غير ممسوحة.<sup>1</sup>

وقد أجاز المشرع الجزائري الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة ، وذلك طبقا لنص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت على ما يلي : "يجوز للدائن وفقا للمادة 721 أعلاه الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني"

وذلك قصد تطهير العقار غير الممسوح الذي ينتهي في مرحلته الأخيرة بشهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، وبالتالي المساهمة في شهر العقارات غير الممسوحة وذلك لتعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهورة تشكل أكبر وعاء عقاري .

وعليه فإن المشرع ورغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونًا، مكنه من الحجز على عقار مدينه و إن كان غير مشهر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية خ في ق الجزائري منشورات بغدادي الجزائر، ص95 .

<sup>2</sup> لوصيف نجاه، محاضرات تحت عنوان الحجز على العقارات غير مشهورة ، بتاريخ 31-01-2010 جامعة قسنطينة بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و الغير مشهورة.ص8.

**الفرع الأول: العقار الغير مشهر الذي له سند عرفي ثابت التاريخ:**  
**-1- تعريف السندات العرفية (العقود العرفية):**

السندات العرفية هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص.<sup>1</sup>

**-1-1- قاعدة ثبوت التاريخ:**

إن العقارات غير المشهورة هي التي يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ، وهو ما جاءت به المادة 328 من القانون المدني التي تنص "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله...".

وبالنتيجة لذلك لا يمكن الحجز على العقارات غير المشهورة التي يكون لها سند عرفي لكن ليس لها تاريخ ثابت، وقد عرفها الأستاذان "ميشال دو جيغلار" و "آلان ببيدو ليافر" على أنها: "عقد قام طرفاه بتسوية علاقتهما القانونية، دون الإستعانة بضابط عمومي" إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة من دون قيد.

وقد تناول كل من قضاء المحكمة العليا و المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ومسألة العقود العرفية في مجال المعاملات العقارية الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة، ويمثل المرسوم رقم 32-73 الإستثناء عن القاعدة العامة فيما يخص تجاوز التشريع لركن الشكلية.<sup>2</sup>

والعقارات التي لها سندات عرفية ثابتة التاريخ فهي كثيرة في الحياة العملية، ويعد السند العرفي حجة على الغير في تاريخه حسب نص المادة 328 من القانون المدني ابتداءً:

**-أ- من يوم تسجيله :**

ويكون التسجيل في مديرية الضرائب بمصلحة التسجيل، في ما لاشك فيه أن التسجيل يعطي للمحرر العرفي تاريخاً أكيداً، وذلك لأنه يدل على أنه قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتماً وهنا توجد واقعة مادية شهدها موظف التسجيل، ولذلك فليس بإمكان الغير أن يطعنوا في تاريخ التسجيل إلا بطريق

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 17.

<sup>2</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 264.

التزوير، ومن يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، كأن يتم ذكر مضمون العقد العرفي في حكم قضائي مثلاً أو عقد موثق.

### **-ب- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص :**

كأن يتم الإشهاد والمصادقة على التواقيع التي يتضمنها العقد العرفي من طرف ضابط الحالة المدنية أو القاضي أو كاتب الجلسة.

### **-ج- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء:**

إذا توفى شخص أو أكثر من الأشخاص الذين سبق لهم أن وضعوا توقيعهم أو خطهم على

الورقة العرفية، فإن ذلك يدل على أنها كانت موجودة يوم حصول الوفاة على الأقل.

ويطرح في هذا المقام صحة السندات العرفية المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية على إعتبار أن نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والتي كان محتواها في المادة 12 من قانون التوثيق الملغى، تشترط الرسمية بإعتبارها ركن في العقد وتحت طائلة البطلان في حين أن نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحدث عن جواز الحجز على العقار الذي له سند عرفي ثابت التاريخ.

- فهل هو إقرار ضمني من طرف المشرع بصحة المعاملات في العقارات والحقوق العينية العقارية بمحركات عرفية؟.

ويجب هنا التمييز بين المحركات العرفية المبرمة قبل 01-01-1971 وهو تاريخ سريان قانون التوثيق رقم 70 - 91 المؤرخ في 15-12-1970 وبين تلك المحررة بعد هذا التاريخ.

### **الفرع الثاني: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري:**

#### **1-2- المحركات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971:**

كانت عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها قبل 01-01-1971 تخضع لمبدأ الرضائية فلا يشترط لمصلحة التصرف ضرورة إبرامه في الشكل رسمي، وكان الأفراد يكتفون غالباً بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لوصيف نجاه، المرجع السابق، ص 11.

وعليه يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي إكتسبت تاريخًا ثابتًا قبل 01-01-1971 فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه يختلف بقوته على العقد الرسمي، لكونه دليلاً صحيحاً لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل القانون الفرنسي الذي كان مطبقاً آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25-12-1970 والقانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لإنعقاد العقد الوارد على العقار.<sup>1</sup>

غير أنه يخدر التأكيد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 01-01-1971 وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف . وعليه لا يمكن القول أن المشرع وعند نصه على إمكان الحجز على العقار غير المشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ قد تراجع عن مبدأ الرسمية ،لأن هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة و الباهظة التكاليف .

هذا وقد إترف المرسوم 63-76 بالقيمة القانونية للعقد الثابت التاريخ قبل 01-01-1971 وأغفاه من شرط الشهر المسبق من خلال نص المادة 89 بموجب المرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي تم بموجبه تمديد فترة 01-03-1961 إلى الأول من شهر جانفي 1971 . وعليه إكتسبت المحررات العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل أول جانفي 1971 صيغتها الرسمية دون حاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها كما كان الشأن سابقاً، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير " عقد الإيداع " والذي يشهر في المحافظة العقارية .

وإستثناء العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 01-01-1971 من هذا الشرط يمكن في الواقع الذي أبرز وجود عدد كبير من العقود العرفية قبل هذا التاريخ، وهنا يمكن للدائن إيداع هذا السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في الشكل الرسمي، ليتم تسجيله ثم قيده في المحافظة العقارية بدلاً عن مدينه إذا إمتنع عن ذلك.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 320.



إذن السندات التي تعنيها هي تلك المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971 والتي لم يحرر بشأنها عقود إيداع ، تبقى عقود عرفية صحيحة وغير مشهورة بالمحافظة العقارية وهي ربما التي قصدتها المشرع في نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**2-2- المحررات العرفية الثابتة التاريخ بعد 01-01-1971 وتلك التي ليس لها تاريخ ثابت:**

**أ- العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 01\_01\_1971:**

بعد صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 جانفي 1971 نصت المادة 12 منه على أن " العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار والحقوق العقارية يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي، وأن يدفع الثمن لدى الموثق " وهو نفس مضمون المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني.

وبذلك لم تعد الرسمية شرط للإثبات فقط، بل أصبحت ركن في العقد وتخلفه يعرضه للبطلان المطلق بحيث كان من المفروض أنه وبعد صدور الأمر رقم 70\_91 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية.

وهو ما نادى به المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حالياً) بأن يعطي للعقود العرفية مرتبة

العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الآثار .

كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76\_105 المؤرخ في 29-12-1976 (عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983) سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ، وهو ما أدى إلى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشيه الضرائب.

وعن تسجيل العقود العرفية يتوجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الغرض منه هو جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، لكن ومادام أنه يتم أمام جهة رسمية فقد تم الإعتماد بالتاريخ الذي يقع فيه هذا الإجراء لإعتبار العقد العرفي ثابت التاريخ، لكن ومنذ صدور قانون المالية لسنة 1992 (المادة 63 المعدلة بموجب 351 من قانون التسجيل .

وعليه فقد تم منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> لوصيف نجاة، المرجع السابق، ص12.

## ب- العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون المالية 1992 ورغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من قانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان إلا أن المواطنين واصلوا التعامل بالعقود العرفية، كما أن المحكمة العليا بقيت على إجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية، إلى أن صدر القرار المبدئي المشهور في 18-02-1997 بكل غرف المحكمة العليا المجتمعة.<sup>1</sup>

وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا في القرار رقم 136156 المؤرخ في 18-02-1997<sup>2</sup> حول تضارب الإجتهاادات القضائية بشأن صحة المعاملات العقارية المحررة بواسطة عقود عرفية تضمنه قرار صادر عن جهة النقض بهيئة الغرف المجتمعة ، في قضية بن عودة أحمد ، ضد عريس حميد يؤكد ضرورة إحترام نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني لاسيما عنصر الشكلية لصحة العقود بل أكثر من ذلك وجوب إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي وذلك من خلال الرد على الوجه المثار المأخوذ من مخالفة القانون ، أو الخطأ في تطبيقه بدعوى أن عملية بيع محل تجاري تخضع لأحكام المادتين 79 من القانون التجاري و 324 مكرر 1 من القانون المدني وأنه يجب إثباته بعقد رسمي تحت طائلة البطلان . وأهم ما جاء في محتواه أنه " من المقرر قانوناً أن كل بيع إختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر، يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً.

وهنا غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار، إذا أعتبر أن كل تصرف وارد على عقار يجب أن يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق. وبالتالي كيف يقر القانون بأنها باطلة من جهة ويؤكد من جهة أخرى على قابلية هذه العقارات التي لها هذا النوع من المحررات الثابتة التاريخ قابليتها للحجز؟.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 322.

<sup>2</sup> المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1997 ص 10.

لكن هناك من يرى أن نص المادة 766 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية المستحدث يعد موقفاً عملياً من المشرع واعترافاً ضمناً بجزء من العقارات غير المشهورة، لأن إجازة الحجز عليها هو إقرار بصحة التصرف والحجز لا يتم على أموال آلت إلى المدين بطريق غير مشروع.<sup>1</sup> ومن المقرر أيضاً أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية عقاراً أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها يجب أن يحررها على الشكل الرسمي. ومن المقرر أيضاً أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، في حالة بطلان العقد أو إبطاله.

وفي تعليق للسيد حسان بوعروج حول إجتهد المحكمة العليا المشار إليه أعلاه جاء : إن الحل القانوني الذي أعطته الغرف المجتمعة يتعلق بمدى صحة العقود العرفية المتضمن بيع التمحلات التجارية لكنه يمكن توسيع موضوع هذا القرار ليشمل أيضاً بيع العقارات المبنية وغير المبنية لأن نفس النصوص القانونية تطبق على بيع المحلات التجارية والعقارية، فالعقد العرفي حينئذ وإنطلاقاً مما استقر عليه إجتهد المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعة تطبيقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني لا يعد سنداً لإثبات ملكية عقارية أو حقوق عقارية . وبالنظر لما تقدم نميز بين ثبوت الصفة و بين نقل الملكية فالمادة 328 من القانون المدني تمنح الصفة للمتقاضين بإعتبار السند العرفي الذي يكون له تاريخ ثابت هو حجة على الغير، بينما لا يصح إعتبار السند ناقلاً للملكية إلا من تاريخ قيده، ويخضع الحجز على العقارات غير المشهورة لنفس الإجراءات المقررة في شأن الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة المنصوص عليها مع بعض الإستثناءات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 262.

-لقد تم إستحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي بموجب المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 12 ديسمبر 1989 والخاضعة لوصاية وزارة المالية ومن مهامها الرئيسية حسب نص المادة 04 من المرسوم أعلاه ، إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري برسم الحدود والطبوغرافيا، بأساليب أرضية أو بواسطة التصوير المسحي الضوئي وترقيم الأراضي المسوحة في السجل العقاري.

وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من ق م فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 من ق م إ م ، شريطة أن تكون البلدية الواقع بها محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ، لأنه وبعد عملية المسح فإن العقار يصبح له إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت ولا يعتد بأي عقد آخر مهما كانت قيمته.

وأمام بطئ عمليات المسح، والتي تتطلب إمكانيات مادية وبشرية ضخمة لجأت الدولة إلى طرق موازية لعمليات المسح من أجل تطهير العقار في المناطق غير الممسوحة، ليتماشى ذلك مع التطور الإقتصادي والاجتماعي وما تتطلبه هذه المرحلة.

فرغم المجهودات المبذولة من طرف مصالح مسح الأراضي والأعوان المكلفين بالعملية ميدانياً إلا أن عملية التطهير العقاري تبقى ضعيفة، إذ تم إحصاء 564 بلدية غير ممسوحة إلى غاية أواخر 2006 مما جعل الدولة تلجأ إلى تفعيل وتسريع عمليات التطهير العقاري بآليات أخرى في المناطق غير الممسوحة منها على الخصوص.<sup>1</sup>

### **-3- تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971:**

وهو تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 حيز التنفيذ حيث إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01-01-1971 صيغتها الرسمية باللجوء إلى الموثق المختص لتحرير " عقد إيداع " يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة، على أن يذكر في هذا العقد التعيين الدقيق للعقار وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي، وكذا الشهود وبعض المعلومات الجوهرية .<sup>2</sup>

وقد أستحدثت هذه الأحكام بموجب المرسوم 93-123 المؤرخ في 13-05-1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص157.95.

<sup>3</sup> أنظر المادة 89 من المرسوم السابق.

### 3-1- شهر الأحكام القضائية المثبتة للتقادم المكسب:

ويكون بإستصدار حكم قضائي يكرس الملكية بالتقادم في حالة وجود منازع للحائز.<sup>1</sup>

#### -أ- شهادة الحيابة:

أكدت المادة 39 من قانون التوجيه العققاري رقم 90-25 على أنه " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني أن يمارس في أرضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة ، بأن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيابة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، وأقرت المادة 40 من نفس القانون على أن هذه الشهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم. وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد لكيفية إعدادها وتسليمها.

#### -ب- عقود الشهرة المثبتة للتقادم المكسب :

لقد تم إستحدثه بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 و المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية<sup>2</sup>، وأكدت المادة الأولى منه على أنه يطبق في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 وتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا بموجب المرسوم رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري<sup>3</sup> والذي ألغى المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقود الشهرة .

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ولبلى زروقي، المرجع السابق، ص 224 .

<sup>2</sup> المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 1983.

<sup>3</sup> القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 و بالقانون رقم 01-10 المؤرخ في 14-12-2002.

وقد أكدت المادة 02 منه على أنه يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام وأكدت المادة 16 على أنه يشهر التحقيق العقاري بالترقيم.

وفي كل هذه الحالات يعفى المحافظ العقاري من ذكر مراجع أصل الملكية وهي إستثناءات عن مبدأ الأثر الإضافي للشهر.

ويتم الشهر العقاري في المناطق غير المسوحة تحت نظام بطاقات عقارية مؤقتة، تحت إسم كل مالك، إذ تعتبر بطاقات شخصية مؤقتة إلى غاية مسح المنطقة<sup>1</sup> وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي المؤقت.

ورغم أن هذه المنطقة غير ممسوحة إلا أن هذه العقارات مشهورة في المحافظة، وبالتالي تخضع عند الحجز عليها لأحكام الحجز على العقارات المشهورة.

إن سن أحكام إجرائية تجيز الحجز على هذه العقارات ضرورة حتمية لحماية حقوق الدائنين وفي نفس الوقت إذا بلغت الإجراءات مرحلة البيع بالمزاد العلني، فإن حكم رسو المزاد يشهر ويصبح سند للملكية، هذا الإجراء لا محالة إلى جانب إجراءات المسح العادية وكذا إجراءات شهر الملكية عن طريق التقادم المكسب، عقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 الذي سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية سوف يساهم ولو بقدر يسير في عملية جرد العقارات وإحداث البطاقات العقارية ضمن الوعاء العام لكل بلدية.

### 3-2- السندات الواجبة الشهر :

إن جميع العقود التي تنصب على نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية يجب إخضاعها للشكل رسمي تحت طائلة البطلان طبقاً لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني. لقد ذكرت المادة 14 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، العقود التي تخضع إلزامياً للشهر العقاري إذ تنص على إلزامية الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

---

<sup>1</sup> أنظر المادة 113 و المادة 115 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

2- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري ، بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيل الرهون والإمتهانات.

3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي ، والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

4- وبصفة عامة كل التعديلات للوضع القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

إذن يشمل الشهر العقاري العقود التالية:

1- العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، مثل حق الانتفاع وحق الارتفاق والرهن الحيازي العقاري والرهن الرسمي...إلخ.

2- العقود الناقلة للملكية كالبيع العقارية والهبة وتقديم العقار كحصّة في شركة.

3- الشهادات التوثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة .

4- العقود الكاشفة للحقوق العقارية مثل القسمة وعقود الشهرة...إلخ.

5- العقود والقرارات القضائية مثل أحكام رسو المزاد في البيع القضائية العقارية بعد الحجز عليها والأحكام القاضية بالبطلان، وأوامر نزع الملكية و الرهون و الإمتهانات العقارية الخاصة.<sup>1</sup>

6- يمتد كذلك الشهر إلى بعض الحقوق الشخصية مثل الإيجارات طويلة الأمد التي تتجاوز مدتها إثني عشر (12) سنة ، وذلك ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 75-74 السالف الذكر.

7- ويشمل الشهر أيضا الدعاوى العقارية المتضمنة فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها طبقا للمادة 85 من الأمر 76-63 و المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن أهم الشروط الضرورية لشهر العقود "الرسمية" والتي تعتبر ركنا للانعقاد في هذا النوع من العقود (عقود شكلية، وليست رضائية)، وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه

---

<sup>1</sup> محمد بوراكي، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق العدد 06 ، شهر أبريل 1999 ، ص 29 .

عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.

### **الفرع الثالث: العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري :**

لقد تعاملت المؤسسات الرسمية للدولة في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة مثل توزيع أراضي في المناطق الصناعية، وتوزيع أراضي للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية. وصارت الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى، وهي قابلة لأن تدخل ضمن الضمان العام للمدين تجاه الأفراد أو المؤسسات المالية.<sup>1</sup>

ويقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري، تلك العقارات التي يكون المدين قد إستفاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملاً بالمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 سالف الذكر.

والمقررات التي تصدر عادة عن البلديات في شأن الإستفادة من عقارات وهي كثيرة الشيوخ دون مراعاة لعنصر الشكلية، أصبح بالإمكان الحجز عليها وفق إجراءات أستحدثت لأجل ذلك.<sup>2</sup>

لكن هذه المقررات لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية لأسباب عديدة لا يسع المجال لذكرها وذلك إيماناً من المشرع، بأن هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بموجب هذه المقررات ومن جملة هذه العقود.

**1- عقود التنازل التي حررتها الإدارة في ظل الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974:**  
**أ- الإحتياطات العقارية:**

إن سياسة الإحتياطات العقارية هي "إكتساب الجماعات العمومية للأملاك العقارية، بهدف التعمير على المدى الطويل والمتوسط".<sup>3</sup>

فالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-12-1974 و المراسيم التطبيقية له رقم 27-28، 76-76-29 المتعلقة بالإحتياطات العقارية البلدية، كانت الوسيلة القانونية وسبباً في إحداث تغييرات جذرية في

<sup>1</sup> عبد السلام نيب، المرجع السابق، ص 384 .

<sup>2</sup> بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 261.

<sup>3</sup> المادة 11 من المرسوم 76-27 المتضمن للإحتياطات العقارية.



الملكية العقارية بالمناطق الحضرية ، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات .

إلا أن هذا الأمر والمراسيم التطبيقية له حددت إجراءات تقوم بها البلديات لدمج هذه الأراضي في إحتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة إحتياجاته العائلية ، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الإحتياجات العقارية ، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها ، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي بإعتباره السلطة الوصية وأخيرا يعد قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري، وبعد هذه الإجراءات تصبح العقارات ملكاً للبلدية التي تقوم ببيعها سواء لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص ولا يتم هذا البيع إلا بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطع للبناء وتحديد الأسعار .

ويتم إجراء مداولات بشأن بيع القطع الأرضية ،حيث يجب أن يكون كل بيع موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول مبدأ نقل ملكية الأرض والعناصر المكونة للملف ولاسيما ثمن البيع والمخطط ودفتر الشروط الذي يحتوي لزوماً على التصاريح بالمقرر الذي رخص بموجبه نقل الملكية وكذا شروط الإشهار، وبيان النوع وحالة الأملاك وأصل الملكية إلى غيره من البيانات.

يتبين أن المرسوم رقم 76-27 أضع عمليات البيع إلى قواعد الإشهار الإداري، أما الشهر العقاري لهذه التصرفات نص عليها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقانون التوثيق والقانون المدني ونصوص أخرى أوجبت الرسمية والشهر لنقل الملكية العقارية.

وعليه فإن كل تصرف في هذه العقارات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري، يعتبر باطلاً ولا يرتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية والمفروض أن عمليات دمج الأراضي الزائدة عن الإحتياجات العائلية في الإحتياجات البلدية وبيعها، وتتم وفقاً للإجراءات القانونية وتساهم في تنظيم وتسوية وضعية الملكية العقارية .

إن التصرفات الواردة على الإحتياطات العقارية حررت بشأنها محاضر ومداولات وقرارات إدارية وعقود إدارية ينبغي الرجوع إليها لإثبات الملكية وحل النزاعات المختلفة، سواء كانت هذه المنازعات بين المواطنين أو أثناء عمليات مسح الأراضي لإثبات الملكية والحياسة.<sup>1</sup> وعليه ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الإحتياطات العقارية بدون شهر رغم أن المادة 90 من المرسوم 76\_63 المؤرخ في 25\_03\_1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن لأجال القانونية المحددة.<sup>2</sup>

### - ب- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية :

أمام إنتشار الفوضى وكثرة البناءات غير الشرعية، وخاصة أمام الحضر الذي كان مفروضاً على العقار الحضري بموجب الأمر رقم 74-26 فإن ذلك إستلزم تدخل المشرع بإصدار الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13-08-1985، الذي يحدد إنتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها. وإستحدث أيضاً المرسوم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 الذي حدد شروط تسوية الأوضاع للذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، وبناءاً على ذلك فإن البناءات المقامة على أراضي تابعة للأمالك العمومية.<sup>3</sup>

وبمفهوم المادة 12 من القانون 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 المتعلق بالأمالك الوطنية لا يمكن تسويتها، بل لا بد من إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ونفس الشيء بالنسبة للبنىات المشيدة فوق الأراضي التابعة لمزارع فلاحية عمومية، أما البنائات المشيدة فوق أراضي خاصة التي شغلت بناءاً على رخصة أو عقد أو إتفاقية كتابية صادرة من المالك العمومي، لكن ليست لها قيمة سند الملكية فإنها تسوى بموجب هذا المرسوم وكذلك البنائات المقامة على أراضي يملكها الخواص والتي إنتقلت ملكية الأرض فيها بصفة مخالفة للتشريع وخاصة ما يتعلق منها بالشكلية أو الرسمية

<sup>1</sup> عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون العقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 17.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 324.

<sup>3</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر 2003.

المستوجبة في العقد فهي أيضا تسوى طبقا لأحكام 85-212 وتتولى إجراءات التسوية لجنة الدائرة والولاية ، فالأولى مثلا يترأسها رئيس الدائرة ،تتولى دراسة الملف المودع لديها وبعد التحري تقرر تسوية الوضعية بحسب الحالات أو ترفض ذلك.

وفي حالة القبول تصدر قرارها بالتسوية ،ويتم إفراغه بشكل عقد رسمي يحرر من طرف مدير أملاك الدولة ثم يشهر بعد دفع الحقوق والرسوم، وتسديد ثمن القطعة الأرضية من جديد إلى البلدية إعتقادًا على تقويم إدارة أملاك الدولة طبقا للمادة 12 من المرسوم ولكن مع ذكر عبارة" تسوية الوضعية " في العقد.

### **-ج- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه**

#### **العقاري:**

بعد صدور قانون رقم 90\_25 المؤرخ في 18\_12\_1990 المتضمن التوجيه العقاري فإن المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية.

لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكورة إلا أن الملاحظ عمليًا أن البلديات (رؤساء المجالس الشعبية البلدية ) لم يراعوا في كثير من الحالات ما أوجبه القانون، فقاموا ببيع أراضي للمواطنين من أجل البناء قبل إدماجها ضمن الإحتياجات البلدية ودون تبليغ وتعويض مالكيها، كما باعت للمواطنين منذ سنوات قطع أرض للبناء دون أن تسلم لهم العقود الرسمية ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما تسبب في إشكاليات ومنازعات عديدة وعرقل تطور البناء وأثر على التهيئة والتعمير سلبيًا لا سيما في المدن الكبيرة والمتوسطة ، كما أثر على عمليات المسح وجعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعوا أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بناءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير أي بناء غير مشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي أصبح منذ الثمانينات يشغل إهتمام السلطات والرأي العام<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> عزوي حازم، المرجع السابق ، ص 18.

أما العقود الإدارية التي تم تحريرها من قبل رؤساء البلديات على عقارات فلاحية، فهي غير معنية بأحكام المادة 766 من قانون إ م إ لأنها لا تدخل ضمن الذمة العقارية البلدية ، بل هي جزء من الأملاك الوطنية الخاصة بحكم نص المادة 18 من القانون 90\_30 المؤرخ في 01\_12\_1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

#### **-د- مقررات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم :**

تتدخل مديرية أملاك الدولة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق العقود الإدارية التي تحررها، وهي تأتي بخصوص التصرف في الملكية العقارية الملحقة بالأملاك الوطنية على شكل إتفاقية أو إتفاق، يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليمياً والمستفيد من العقار المراد إكتسابه وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الإحتلال الفرنسي وإستمر العمل بها بعد الإستقلال.

ولا سيما بعد صدور القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني والمهني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، الذي تلتته سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية لتنظيم هذه العقود ، وهذا لإعتبار أن الدولة هي أكبر مالك عقاري وأن عرض الملكية الخاصة لا يلبي حاجيات السوق<sup>1</sup>.  
وأهم هذه العقود هي:

#### **أولاً: عقود التنازل عن القطع الأرضية:**

الأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن حق الإنتفاع الدائم للفلاحين من قبل السادة الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة، كما توجبه أحكام القانون رقم 08\_12\_1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحدد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 325.

وعن العقار الفلاحي فإن قانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري أمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها و قد كرست الإدارة هذا الإسترجاع بموجب مقررات إدارية.<sup>1</sup> وكذلك عقود التنازل المحررة طبقاً لقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي ، التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.<sup>2</sup> وقد حدد هذا القانون أنواع الأملاك العقارية القابلة للتنازل وشروط التنازل للمستفيدين بها وكيفيات تقويم قيمة الأملاك والإجراءات الواجب إتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات من طرف لجان أنشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة والولاية وعلى المستوى الوطني وتحرير عقود للمستفيدين فالتنازل يتم بموجب " عقد إداري " تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفى من كل الرسوم والحقوق.

إن القانون رقم 81-01 قد تناول تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل بموجب نص المادة 02 منه بحسب طبيعتها وخاصيتها ومصدرها، بمعنى جميع الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام المشغولة قبل الفاتح جانفي 1981 وكذا شروط التنازل عليها ، ثم إستثنت المادة 03 منه العقارات التي لا يجوز التنازل عنها وهي 10 أصناف و الصنف الأكثر طعناً في شرعية التنازل عنه لصالح الغير هو الصنف الخامس المتعلق بالمساكن الوظيفية وتلك التي هي ممنوحة لصالح ولضرورة الخدمة إلى جانب الصنف التاسع المتعلق بالمباني المرتبطة بمزارع القطاع الإشتراكي الفلاحي وبذلك يكون البيع قد تم، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير العقد وتقييده حسب المادة 23 منه وحتى تنتقل الملكية لا بد من إشهار عقد التنازل وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها.<sup>3</sup> القرار رقم 760077 المؤرخ في 25-07-1990 من المقرر أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص يخضع لقواعد الإشهار...

---

<sup>1</sup> لوصيف نجاه، المرجع السابق، ص 09.

<sup>2</sup> القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي ، التابعة للدول و الجماعات المحلية ، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري.

<sup>3</sup> المجلة القضائية، العدد الثالث لسنة 1992، ص 163.

لكن بعد سريان هذا القانون لمدة من الزمن قام المشرع بموجب قانون 02-06 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بإلغاء قانون 81-01 المعدل والمتمم وجميع النصوص المتخذ لتطبيقه وخاصة بعدما أصبح يشكل وسيلة من وسائل النهب.

أما في مجال العقار الصناعي والسياحي فإن الكثير من المستثمرين إستفادوا من قطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية ، وأخرى لغرض الإستثمار السياحي بموجب مقررات إدارية (رخص) من خلال الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية أشار إلى الترخيص بالإمتياز بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وبموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات وبموجب قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة . وأكد الأمر المذكور على تكريس هذا الحق بموجب عقد.

أما بالنسبة للعقار العمراني فإن الإدارة الإقليمية وكذا بعض الوكالات العقارية وزعت أراضي لغرض البناء بموجب مقررات إدارية وياشر أصحابها عمليات البناء، فالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية نص في المادة 04 منه على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للحجز .

وقد أشار إلى أن الأملاك الوطنية يمكن تسييرها و إستغلالها وإستصلاحها بموجب رخصة لفائدة أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص، وأشخاص طبيعيين وذلك طبقا لنص المادة 05 منه.

ونصت المادة 69 مكرر 03 من نفس القانون المذكور أعلاه على جواز مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على الحقوق والبنىات والتجهيزات ذات الطابع العقاري، إذا كانت لضمان القروض التي تحصل عليها صاحب الرخصة من أجل تمويل إنجاز أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول، فالدائن الحاجز في هذه الحالة هو دائما هيئة القرض وإن كانت دائما عاديا.

يمكن الإشارة في هذا السياق إلى المقررات التي أصدرها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط cnep- لفائدة المستفيدين من سكنات بمناسبة قيامه بعمليات الترقية العقارية، إذا لم يتم تحرير عقود لفائدة هؤلاء وهم يشغلون الشقق بموجب مقررات.<sup>1</sup>

### ثانيا: عقود الوكالات العقارية :

لقد تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود والمقررات غير مشهورة لأسباب عديدة، منها بطء إجراءات عملية تحويل الملكية من الجهة المالكة وهو ماجعله وحفاظا على توازاناتها المالية تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة.

فبعد إحتكار البلديات التصرف في الأراضي العمرانية، أنشأت<sup>2</sup> وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وأصبحت مهمتها حيازة وتسيير جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية رغم أنها هي مالكة الأراضي والعقارات العمرانية . وأصبحت الوكالات المحلية ( للتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة هي الوكيل القانوني).<sup>3</sup>

وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 408-03 المؤرخ في 15-12-2003<sup>4</sup> المحدد لقواعد إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وحلت الوكالات المحلية وأنشأت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وحولت الأموال المنقولة والعقارية والحقوق والالتزامات ومستخدمي الوكالات المحلية المنحلة إلى الوكالة الولائية. وتتكفل الوكالة الولائية بتسيير والتصرف ونقل ملكية الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية وتتولى شراء وبيع وتأجير ومقايضة العقارات والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ، وكل المعاملات في السوق العقارية لحساب الجماعات المحلية إذا كانت هذه المعاملات تخص أشخاص القانون الخاص .

<sup>1</sup> لوصيف نجاة، المرجع السابق، ص10.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 325.

<sup>3</sup> سماعيل شامة، المرجع السابق ، ص 88 .

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري ج ر عدد 56-1990 وقد عدل بموجب المرسوم التنفيذي 06-408 المؤرخ في 05-12-2003 المحدد لقواعد إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

## المطلب الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر:

نلاحظ أن المشرع الجزائري عند تطرقه إلى الحجز على العقارات الغير مشهرة فإنه قام بالإحالة على المواد القانونية المتعلقة بالحجز على العقار المشهر، ويكون بذلك أنه جعل الإجراءات المتعلقة بالحجز بين العقار المشهر والغير المشهر موحدة، مع بعض الاختلافات التي ترجع إلى طبيعة كل واحد منهما.

وعليه في حالة عدم وجود عقارات مملوكة للمدين، فإنه يمكن الحجز على العقارات الغير مشهرة أي التي هي غير مسجلة في المحافظة العقارية ومملوكة للمدين، وذلك بشرط أن يكون لهذه العقارات مقررات إدارية أو سندات عرفية تثبت بأن تلك العقارات مملوكة له .

وعليه سوف نقوم بالتطرق إلى الحجز العقاري على العقار الغير مشهرة طبقا لما نص عليه المشرع الجزائري في المواد 766-771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن يكون ذلك بالتطرق إلى الاختلاف والشبه الموجود بين الحجز على العقار المشهر والغير المشهر دون إعادة تكرار إجراءات الحجز على العقار المشهر.

### الفرع الأول: إستصدار أمر الحجز على العقار الغير مشهر وتبليغه وقيده بالمحافظة العقارية :

لقد أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحجز على عقارات المدين غير المشهرة في المحافظة العقارية والتي لها مقرر إداري<sup>1</sup> أو سند عرفي ثابت التاريخ<sup>2</sup>، ويكون هذا الحجز وفقا لأحكام المادة 721 من نفس القانون أي بعد عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها. ويتم الحجز وفقا لأحكام المواد 722 و 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولكن بشيء من الخصوصية.

---

<sup>1</sup> المقرر الإداري للعقار ينتج بموجب منح الإدارة للعقار بناء على مقررات إدارية ويكون ذلك في حالات معينة سواء من البلديات أو الوكالات العقارية و التي تكون غير مشهرة، ويمنح بناء على عقود أو قرارات إدارية ، ومن أمثلة ذلك التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام تنفيذا لنص المادة الثانية من القانون رقم: 86-03 المؤرخ في 04-1986.

<sup>2</sup> يشترط في الورقة الرسمية أن يقوم بتحريرها موظف عام مختص وفقا لأوضاع مقررة، أما الورقة العرفية فالشرط الوحيد لصحتها هو توقيع المدين هذا إذا كانت معدة للإثبات أما إذا كانت غير ذلك فلا ضرورة حتى للتوقيع.  
François terré, introduction générale aux droit, 3 éditions, Dalloz, p448



## 1- إستصدار أمر الحجز للعقار الغير مشهر :

يتم الحصول على أمر الحجز بتوجيه الطلب إلى الجهة المختصة بذلك:

### أ- طلب الحجز على العقار الغير مشهر :

يقدم الدائن أو من يمثله طلب الحجز على العقار غير المشهر لمدينه، إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل التنفيذ، ويتضمن هذا الطلب نفس البيانات المذكورة سابقا في طلب الحجز على العقار المشهر طبقا لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويرفق طلب الحجز حسب نص المادة 766 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بوثائق أساسية، وهي مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجه بدلا عن سندا الملكية<sup>1</sup> وهنا يكمن الإختلاف بين العقد الرسمي والعقد العرفي أو المقرر الإداري، كون أن العقد الرسمي يكون موجود على مستوى المحافظة العقارية عن طريق التسجيل والشهر، أما العقد العرفي أو المقرر الإداري فهو غير موجود على مستوى المحافظة العقارية.

ومع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية سيما بالنظر إلى المقرر الإداري والعقد الثابت التاريخ، الذي غالبا ما يكون مفتقدا لهذه البيانات الدقيقة (على عكس العقد الرسمي) فإنه لا يوجد ما يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لمالها من أثر على تجسيد الحجز العقاري و البيع بالمزاد.

ويخدر التأكيد أنه وعلى عكس العقار المشهر فإنه يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ، فالبطاقة العينية للعقار المشهر الموجود على مستوى الحفظ العقاري تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد توقيع الحجز عليه وكذا كافة المعلومات المتعلقة به مما يجعل مهمة من يقوم بتحديد صعبة.

هذا لكون أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني، الذي يرتكز في شهر التصرفات على العين نفسها أي على العقار محل التصرف.

---

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 246.

ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر، تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار (مبدأ التخصيص).

وتدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه ومساحته ، ورقمه وحدوده، ويسمى العقار المعني "بالوحدة العقارية" وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفية، فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والإلتزامات والإرتفاقات التي تنقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر.

وتعتبر التصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني العقاري محل الشهر<sup>1</sup> أي أن قوتها الثبوتية مطلقة (مبدأ القوة الثبوتية) بالنسبة للكافة. ولكن يجوز الطعن في التصرفات القانونية بالبطلان مثلاً، ويعتبر الشهر وسيلة لنقل الحقوق، فكل حق غير مقيد فهو غير موجود ويعتبر المحافظ العقاري مراقب للتصرفات قبل قيدها فينقح الوثائق والعقود ويتحقق من التصرف وعادة يكلف قاض للقيام بإجراءات الشهر (مبدأ الشرعية).

ويمكن الإشارة في هذا الصدد أنه بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، فإنه وعلى عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء معلومات للجمهور فإن قانون التسجيل رقم 76-105 نص صراحة على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم.

ولكنه أكد على إمكانية الحصول على هذا المستخرج إذا كان طالبه من الغير (أي ليس أحد الأطراف المتعاقدة و ليس من ذوي حقوقهم) كالدائن مثلاً إذا إستطاع إستصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك.

وفي هذه الحالة تسلمه مصلحة التسجيل نسخة عن هذا المستخرج بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، وقد أشارت إلى هذه المقتضيات المادة 183 من قانون التسجيل.

"لا يستطيع أن يسلم مفتشوا التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بأمر من رئيس المحكمة عندما يطلب هذه المستخرجات أحد الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم ، ويدفع لهم 50 دج للبحث عن كل السنوات المذكورة دون أن يتجاوز الراتب بأي حال من الأحوال بهذا الصدد 500".

---

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المرجع السابق، ص 45

وإذا تخلفت أي وثيقة يرفض طلب الحجز لكن يمكن تجديده بإستكمال الوثائق المطلوبة وفقا للمادة 723 فقرة أخيرة، وتتمثل هذه الوثائق في:

### **ب- بيانات طلب أمر الحجز على العقار الغير مشهر:**

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين .
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء يحرره المحضر القضائي ويقوم المحضر القضائي عملياً بعد مرور 15 يوماً بالانتقال إلى موطن المدين.
- وذلك ليسأله عن التنفيذ وفي حالة رفضه يقوم بتحرير محضر عدم إمتثال<sup>1</sup> وهذا وفقاً للقواعد العامة للتنفيذ الجبري طبقاً للمواد 612 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها .
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر المراد حجزه.<sup>2</sup>
- وهنا يكمن الاختلاف في الحجز على العقار الغير مشهر عما هو في الحجز على العقار المشهر.

### **ج- إصدار أمر الحجز للعقار الغير مشهر:**

لم يتطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى أمر الحجز على العقار غير المشهر ، وكان من المفروض أن يحيلنا إلى المادة 724 من ق إ م إ لكنه لم يفعل، أي أنه يصدر على شكل أمر على عريضة بالحجز على العقار غير المشهر، من طرف رئيس المحكمة الواقع العقار في دائرة إختصاصه هذا العقار وأو الحق العيني العقاري في أجل ( 8 )أيام من تاريخ إيداع الطلب المتعلق بالحجز على العقار الغير مشهر.

ويخضع هذا الأمر لنفس الأحكام المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تم ذكرها فيما سبق.

---

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت على الطلبة القضاة السنة الثانية. الدفعة 18 ، المرجع السابق

<sup>2</sup> المقرر الإداري والعقد العرفي ثابت التاريخ يكون غالباً مفتقداً للدقة في البيانات، فلا يوجد ما يمنع من اللجوء إلى تقني مختص قصد تحديد هذه البيانات، نظراً لتأثيرها على تجسيد الحجز العقاري والبيع في المزاد العلني.

وهذا ما يطرح إشكالات عملية بتطبيق أحكام المادة 724 من ق إ م إ بخصوص إصدار أمر الحجز واحد على العقارات الغير مشهورة في حالة ما إذا كانت هذه العقارات في دائرة إختصاص مختلفة شأنه في ذلك شأن العقارات المشهورة هذا من جهة ، و من جهة أخرى إلى طبيعة العقارات الغير مشهورة ، مما يصعب تحديدها في حالة ماذا كانت واقعة في إختصاص محاكم مختلفة، مما يزيد من تكاليف اللجوء إلى الخبرات.

وهنا يمكن أن نتسأل لماذا أغفال المشرع التطرق إلى هذه المسألة ؟.

#### **-د- تبليغ أمر الحجز بالنسبة للعقارات الغير مشهورة:**

يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز بطلب من الحاجز إلى المنفذ عليه سواء كان المدين نفسه أو حائز العقار أو أحد أفراد عائلتهم البالغين المقيمين معهم إذا كان شخصا طبيعياً ، أما إذا كان شخصا معنويًا فيتم التبليغ لأمر الحجز إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي، ويقوم المحضر القضائي فورًا بعد التبليغ بجرد العقار غير المشهر وتعيينه تعيينًا دقيقًا، مع وصفه وتحرير محضر حجز وجرده له مع تسليم نسخة من هذا المحضر للمحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة(03) أيام، وفي حالة رفضه إستلام المحضر ينوه عن ذلك فيه ، أما في حالة غياب المحجوز عليه أو لم يكن له موطن معروف ويتم التبليغ وفقا للقواعد العامة في التبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل هذا وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 767 والتي أحالتنا للمادة 688 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

#### **الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات الغير مشهورة:**

بما أن العقارات المراد حجزها غير مشهورة فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية و لذلك أستحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة تتولى قيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين عندما يتعلق الأمر بعقار غير مشهر.<sup>2</sup>

بحيث يتم إفتتاح سجل خاص بالمحكمة أو بالأحرى بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار موضوع الحجز ويتم تدوين الحجز العقارية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 688 ق إ م إ.

<sup>2</sup> ذيب عبد السلام ،المرجع السابق،ص 386.

كما يسجل فيها الدائنين الحاجزين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز، ويتم تدوين المعلومات التي بوساطتها يتم تحقيق الغاية التي من أجلها إفتتاح هذا السجل.<sup>1</sup> وعملياً تشمل فقط المحاكم التي يتبع لإختصاصها المناطق غير الممسوحة، بإعتبار أن المناطق الممسوحة محاكمها لا تحتاج إلى فتح هذا النوع من السجلات، على أساس أن الحجز العقارية فيها تخضع لأحكام الحجز على العقارات المشهورة والتي تقيد في المحافظة العقارية. بعد قيد أمر الحجز في السجل الخاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة الواقع العقار في دائرة إختصاصها يعتبر البداية الفعلية للحجز على العقار غير المشهر ووضعه تحت يد القضاء ، ويترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية، القصد منها حماية حقوق الدائنين الحاجزين، ويعتبر هذا الأمر جوهر الإختلاف بين الحجز على العقار المشهر والعقار الغير مشهر كون الأول يتم على مستوى المحافظة العقارية أما الثاني فيتم على مستوى أمانة الضبط كون العقار الغير مشهر غير موجود على مستوى المحافظة العقارية.

**-1- آثار قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة:**

**-أ- عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز :**

لقد أحالتنا المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في عدم نفاذ التصرفات في العقار غير المشهر للمدين المحجوز عليه في مواجهة الدائن الحاجز إلى أحكام عدم النفاذ للتصرفات في العقار المشهر.

لكن لم تفلح المادة سالفة الذكر في الإحالة ، فكان من المفروض أن تحيلنا إلى المواد 735 و736 والمتعلقة بهذا الموضوع ، بدلا من الإقتصار على المواد 731 و 732 و 733 من ق إ م إ والمتعلقة فقط بالتقييد في تأجير العقار المحجوز وإستغلاله و إلحاق الثمار بالعقار المحجوز.<sup>2</sup> فلماذا أغفلا المشرع الجزائري هذه النصوص وكان من الأجدر أن يشر إلى أنه لايجوز بعد قيد أمر الحجز في أمانة الضبط بنقل الملكية للعقار الغير مشهر المحجوز، سوء كان ذلك من المدين المحجوز عليه أو حائز العقار الغير مشهر أو الكفيل العيني بحيث تكون تلك التصرفات قابلة للإبطال.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 198.

<sup>2</sup> أنظر المواد 735 و736 من ق إ م إ.

هذا بالإضافة إلى أنه إذ أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني للعقار الغير مشهر بين يدي المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين قبل المزايدة وبيع العقار الغير مشهر، فإن تلك التصرفات الواردة على العقار بنقل الملكية وترتيب تأمينات عينية تكون نافذا .

فلماذا يا ترى أغفل المشرع الجزائري النص على هذه المواد أم أنه ترك الأمر إلى تطبيق جميع النصوص المتعلقة بالعقار مشهر على العقار الغير مشهر، فكان من الأحسن الإشارة إلى هذه النصوص لتجنب الصعوبة في التطبيق و إجتهااد المتقاضين في هذا المجال.

### **-ب- تقييد حق المدين في تأجير العقار المحجوز وإستغلاله :**

ذكرت المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقط إحقاق الثمار وعدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز، كأثرين لقيد أمر الحجز بأمانه الضبط، ولم تذكر تقييد تأجير العقار المحجوز ولكن نفس المادة أحالتنا لأحكام المادة 731 والتي تتعلق بتقييد حق المدين في تأجير العقار المشهر المحجو وبالتالي تخضع لنفس الأحكام المذكورة في المادة التي تم التطرق إليها بالتفصيل في المبحث الأول.

وقيد الحجز بالسجل الممسوك على مستوى أمانة ضبط المحكمة المنصوص عليها في المادة 768 المذكورة أعلاه ، يترتب عليه أن عقود الإيجار التي أبرمها المدين بتاريخ سابق على تاريخ القيد أمر الحجز تبقى نافذة في حق الحاجزين و الدائنين ، أما إذا كان تاريخ هذا الإيجار غير ثابت أو أنه إبرام بعد قيد أمر الحجز فإنه يكون غير نافذ في حق الدائن الحاجز، و عن ثمار العقار وإيراداته فإنها تكون من ملحقات العقار عقب قيد أمر الحجز بالسجل.

هذا ويمكن المدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقار إذا كان ذلك يزيد من إيرادات هذا العقار ولا يضر بالمصالح الأطراف، ويعود تقدير هذا الأمر إلى رئيس المحكمة كما يمكن للمدين بيع ثمار العقار الملحق بيه متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة و يودع ثمن البيع لدى أمانة ضبط المحكمة.

## **-ج- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز :**

لقد أحالتنا المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يخص مآل ثمار العقار المحجوز إلى المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وجعلتها تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي بالعقار المحجوز من يوم القيد وقد تم تفصيل كل ذلك في المبحث الأول. في المقابل يجوز للدائن الحاجز أن يستصدر من جهته أمر على عريضة من رئيس المحكمة قصد الترخيص له بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار وبيعها بالمزاد العلني ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة وفي حالة وقوع إختلاس أو إتلاف للثمار والإيرادات من طرف المدين المحجوز عليه أو حائز للعقار فأنهما يتعرضان إلى عقوبات المنصوص عليها قانونا المتعلقة بالجرائم الخاصة بالأموال المحجوزة.

## **المطلب الثالث :إعداد العقار الغير مشهر للبيع بالمزاد العلني:**

بعد الإنتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار غير المشهر تحت يد القضاء ، تأتي مرحلة إعداده للبيع بالمزاد العلني وسوف نتطرق خلال هذا المطلب إلى إجراءات هذه المرحلة.

## **الفرع الأول :التمهيد لبيع العقارالغير مشهر :**

يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وتبليغها لكل الأطراف لكن قبل ذلك يجب تحديد الثمن الأساسي تمهيداً لبيع العقار بالمزاد العلني ،ونلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال تعرضه إلى إجراءات بيع العقار الغير مشهر، إنتهج نفس المنهج الذي إنتهجه في الحجز على العقار المشهر وذلك بالإحالة على مواد الحجز على العقار الغير مشهر.

## **-1- تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير للعقار الغير مشهر :**

تطبق على تحديد الثمن الأساس للعقار غير المشهر المحجوز أحكام المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا ما أكدته المادة 770 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تم التطرق إليها بالتفصيل في المبحث الأول.

ويمكن الإشارة هنا أن تحديد الثمن الأساسي بالنسبة للعقارات الغير مشهورة يكون صعباً على الخبير كون أن هذا العقار غير محدد الحدود بدقة ، مما يؤدي إلى عدم إعطاء القيمة التقريبية له في سوق

العقار وقيام منازعات مرتبطة بتعيين الحدود وأصل الملكية مما يؤدي إلى رفع دعاوى أمام القضاء للمطالبة بأصل الملكية وتعيين الحدود أمام تأخر عملية المسح .

### -أ- تحرير قائمة شروط البيع:

يقوم بتحريرها المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز وتودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط محكمة موقع العقار، وقد أحلتنا المادة 770فقرة 01 من ق إ م إ في هذا الشأن إلى المادة 737 من نفس القانون، إلا أنه في إيداع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من ق إ م إ وهي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

- محضر عدم كفاية الأموال أو عدم وجودها.

- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.

والملاحظ أنه إن كان يسهل على محرر قائمة شروط البيع تحديد العقار محل الحجز تحديداً دقيقاً كما تستلزم ذلك المادة 737 فقرة 04 إذا كان عقاراً مشهراً فإن ذلك يبقى أمر صعباً بالنسبة للعقار غير المشهر، فالمادة المذكورة تستوجب ذكر موقع العقار وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية و إسمها، وإن كان العقار بناية ذكر الشارع ورقمه فإنه بالنسبة للعقار غير المشهر ويمكن الإستعانة بتقرير تقني قد يساعد على تعيين العقار من حيث البيانات .

وترفق قائمة شروط البيع بالمقرر الإداري أو العقد العرفي ثابت التاريخ المتعلق بالعقار محل الحجز.<sup>1</sup>

ولقد إشتراط المشرع الجزائري بموجب الأمر 75-74 السالف الذكر تعيين العقارات تعييناً دقيقاً منافياً للجهالة وذلك بتعيين نوعه ومساحته وحدوده وتبيان مراجع المسح وهو ما تضمنته المادة 66 من المرسوم 76-63 غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه وينبغي التمييز ما بين العقار الواقع في بلدية مسها المسح أم لم يمسهها.

---

<sup>1</sup> لوصيف نجاه، المرجع السابق، ص 16.



## ب - القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة:

في إنتظار إتمام عمليات المسح المحدث بموجب الأمر 74-75 في كامل التراب الوطني فإن المشرع الجزائري قد وضع أحكاما إنتقالية، تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق التي لم تمسها عملية المسح بعد وذلك في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية وهذه قواعد تختلف ما إذا كان الأمر يتعلق:

- بعقارات ريفية ففي حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن المشرع إشتراط أن يكون كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار فلاحى نوع العقار وموقعه ومحتوياته.

أما بالنسبة للعقارات الحضرية غير الممسوحة ويقصد بها حسب المادة 21 من المرسوم 63-76 كل العقارات المبنية وغير المبنية و التي غالبا ما تكون مرقمة بصفة نظامية والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات، فالمحرر الذي يتعين إشهاره بصددها يجب أن تحدد فيه إسم البلدية الشارع الواقع فيه الرقم ، طبيعة العقار، ومساحته، وبناءا على هذه المعلومات فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين.<sup>1</sup>

وخلاصة لما تقدم فإنه يتضح بأن القواعد والشروط التي إستلزمها المشرع في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري كافية لحماية الملكية العقارية، إذا ما تم إحترامها عند تحرير مختلف السندات المودعة بقصد شهرها.

ولمراقبة ذلك بالشكل اللازم إستحدث المشرع الجزائري نظام المحافظة العقارية كأحد الآليات الأساسية في عملية الحفظ العقاري ، والتي تباشر بموجبها عمليات المراقبة لجميع المحررات والوثائق التي تكون مودعة بقصد إشهارها وذلك بما يضمن حماية ملكية الأفراد والدولة.

## -2- التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع للعقار الغير مشهر والإعتراض عليها :

تطبق على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وتقديم الإعتراضات ما هو منصوص عليه فيما يخص العقار المشهر، بإعتبار أن المادة 770 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحالتنا

<sup>1</sup> رمول خالد ، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقارية ، دراسة تحليلية ، قصر الكتاب البليلة طبعة 2002، ص 68.

للأحكام المنصوص عليها من المواد 739 إلى 742 من نفس القانون، وذلك ما تم التفصيل فيه خلال الفصل الأول.

ونفس الشيء بالنسبة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع فقد أحلتنا المادة 770 فقرة 03 إلى المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### **الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار الغير مشهر :**

بعد الإجراءات التمهيدية لبيع العقار تأتي في الأخير مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والتي تمر

بالإجراءات التالية:

#### **1- النشر والإعلان عن جلسة البيع للعقار الغير مشهر ودعوى إلغاء ذلك :**

لقد أحالتنا المادة 770 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الشأن إلى المادة 750 من نفس القانون وهي الإجراءات التي تم التطرق إليها فيما سبق، فيفترض أن رئيس المحكمة قد أشر على قائمة شروط البيع وحدد فيها مكان وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني فيتم بعد ذلك نشر وإعلان ذلك لإطلاع المهتمين بالبيع والمشاركة فيه.

ويمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق من طرف الدائنين الحاجزين والمتدخلين والمدين المحجوز عليه والحائز إن وجد وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 751 والتي أحالتنا إليها المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي تم التطرق إليه بالتفصيل فيما سبق.

#### **2- تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ للعقار الغير مشهر :**

لقد أحالتنا في هذا الشأن المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى المادة 752 من نفس القانون، والتي تم الإسهاب في إجراءات ذلك في الفصل الأول والتعليق التي قام بها المحضر القضائي وأتعاب الخبير القضائي الذي حدد الثمن الأساسي، وتكون بتقديم عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان دفع هذه المصاريف مسبقاً .

ويصدر في هذا الشأن أمر على عريضة بتحديد هذه المصاريف، ويعلن عنها في الجلسة وبنوه عليها في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقاً.

### -3- جلسة البيع بالمزاد العلني وإعادة البيع للعقار الغير مشهر :

تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر، وفقا لأحكام المواد من 753 إلى 759 أما في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و 761 وهذا ما أكدته المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقد فصلنا ذلك سابقا.

### -4- حكم رسو المزاد للعقار الغير مشهر:

بعد صدور حكم رسو المزاد والذي يكون وفقا لأحكام المواد 762 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي تم التطرق إلى طبيعته والبيانات التي يتضمنه وآثاره فيما سبق، فإن هذا الحكم حسب نص المادة 774 يتم شهره في المحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهرة.<sup>1</sup>

وعليه ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسي عليه المزاد ويصبح هذا الحكم عبارة عن سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية، فيتحول العقار غير المشهر إلى عقار مشهر في منطقة غير ممسوحة. وكخلاصة عامة حول أحكام الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر فإنه تشبه إلى حد بعيد أحكام الحجز على العقار المشهر، وتختلف معه في بعض الجزئيات تتمثل في:

- يقتصر الحجز على العقار غير المشهر فقط، في حين يشمل الحجز بالإضافة إلى العقار المشهر الحقوق العينية العقارية.

- يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر، بدلا من سند الملكية المشهر بالنسبة للعقار المشهر.

يحرر المحضر القضائي محضر حجز وجرّد في العقار غير المشهر لتعيينه تعينا دقيقاً مع وصفه في حين أن العقار المشهر لا يتم تحرير هذا المحضر، بإعتبار أن سند الملكية حدد العقار بدقة ويقيد أمر الحجز بالنسبة للعقار غير المشهر في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة في حين يقيد أمر الحجز في العقار المشهر بالمحافظة العقارية وتطبيقا لمبدأ الشهر المسبق (قاعدة الأثر الإضافي للشهر) لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية بما فيها حكم رسو المزاد ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، يمكن من خلاله معرفة جميع الملاك السابقين اللذين تداولوا على الملكية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص311.ص911.

وهذا تطبيقاً لنص المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لكن كإستثناء عن هذه القاعدة يتم شهر حكم رسو المزاد بإعتبره سند ملكية دون وجود للشهر المسبق وهذا الإستثناء بنص القانون..

ومفاد هذا المبدأ أنه لا يمكن شهر حق ينصب على عقار إلا إذا تم شهر السند السابق للمتصرف فهو إذن شرط قانوني يهدف إلى ضمان إستمرار سلسلة إنتقال الحقوق العقارية .

ويحمي المتصرف وصاحب الحق الأخير وذلك بإنقضاء حق المتصرف السابق على العقار بحيث لا يمكن له أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه مرة أخرى، وذلك إبتداء من تاريخ شهر السند غير أن هذا المبدأ العام ليس مطلق إذا يرد عليه إستثناء يتعلق خاصة بالعقارات التي لها سندات إكتسبت تاريخاً ثابت قبل 01-01-1971 .

وقد أشارت إلى هذا الإستثناء المادة 89 من المرسوم 76-63 المعدل بموجب المرسوم 93-123 لذلك فمن المنطق أن يأخذ المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية بهذا الإستثناء مادام أنه سمح بالحجز على العقار غير المشهر، إذا كان له سند عرفي ثابت التاريخ قبل 01-01-1971 إذا يستحيل مع هذا النوع الأخير من السندات إحترام قاعدة الأثر الإضافي للشهر عن طريق التأكيد على وجوب ذكر بيان أصل الملكية لإفتقاد السند العرفي أصلاً لهذا البيان.<sup>1</sup>

أما المادة 774 نصت على ما يلي "تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية ."

والملاحظ من خلال قراءة النصوص المنظمة لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر في المواد من 766 إلى 774 أن المشرع لم يعترف للمقرر الإداري وللسند العرفي الثابت التاريخ كونهما سند ملكية، إذا أنه أعطي هذه الصفة ومن خلال نصوص أخرى للعقد الرسمي المشهر. ومادام أن لا حجية للمقر الإداري والسند العرفي تجاه الغير، فإن المشرع وتحسباً لإمكانية بروز المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف بيه قانوناً وضع له وسائل لحماية ملكيته هاته.

- فما هي هذه الوسائل وما مصير حكم رسو المزاد في حال إكتمال إجراءات البيع بالمزاد العلني وغياب مبدأ الأثر الإضافي للشهر؟.

وهو ما سوف يتم الإجابة عليه في المبحث الثاني المتعلق بدعوى إستحقاق العقار المحجوز.

<sup>1</sup> لوصيف نجات، المرجع السابق، ص22.

## المبحث الثاني: دعاوى استحقاق العقار المحجوز:

إن الحجز التنفيذي على العقارات لا يخلو من أن تكون فيه دعاوى تتعلق بالمطالبة بإسترجاع العقار محل الحجز أو مايعرف بدعوى الإستحقاق ويطلق عليها منازعات الحجز العقاري، وعليه سوف نتطرق إلى تعريف هذه الدعوى وشروطها وكيفية إثباتها وإجراءات الفصل فيها من خلال هذا المبحث.

### المطلب الأول: تعريف دعوى الاستحقاق و شروطها:

#### 1- تعريف دعوى الاستحقاق:

تعرف هذه الدعوى بأنها تلك الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ مدعيًا ملكية العقار، الذي بدئ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له وإبطال إجراءات التنفيذ عليه<sup>1</sup> وهي بذلك تصنف على أنها دعوى عينية مجالها المطالبة بملكية العقار الذي صار تحت يد الغير نتيجة تصرف ما.

وعليه فإن دعوى الإستحقاق التي يرفعها المالك للمطالبة بملك له تحت يدالغير، محلها ينصب على المطالبة بالملكية ولا يمتد إلي طلب رد الشيء إلى المالك بعد أن حازه الغير ، بناءً على إتزام في جانب المالك، فتلك دعوى شخصية كدعوى المؤجر ضد المستأجر لرد العين المؤجرة بعد نهاية عقد الإيجار، ودعوى المودع ضد المودع لديه لرد الشيء المودع ودعوى المعير ضد المستعير لرد الشيء المعار، فكل هؤلاء لا يرفعون دعوى الإستحقاق بل دعوى شخصية قائمة على وجود إتزامات نشأت بموجب العقود المختلفة المنشئة للإلتزام، ولا تعتبر أيضاً من دعاوى الإستحقاق الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة لا الملكية، فهي تعتبر دعوى حيازة كما لا تعتبر دعوى إستحقاق الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية،<sup>2</sup> كحق إنتفاع أو حق إرتفاق، فهي دعوى عينية تسمى دعوى إقرار وفي حالة رفعها من المالك على من يدعي حق عيني على عقاره تسمى دعوى إنكار.

<sup>1</sup> التواتي صديق، المرجع السابق ، ص36.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد الثامن، ص 59.

ولا يجوز طلب بطلان الإجراءات عن طريق دعوى الإستحقاق إستنادًا إلى وجود حق إنتفاع للمعترض أو حق الإرتفاق له، وكذا بالنسبة للأشخاص الذين يعتبرون طرفًا في التنفيذ بل يجب أن يثار عن طريق الإعتراض على قائمة شروط البيع .

وقد أشارت إليها المادة 772 من ق إ م إ فهي ما يتم رفعه للمطالبة بملكية العقار الذي تم الشروع في التنفيذ عليه بنزع ملكيته أثناء التنفيذ ، وسميت فرعية لأنها متفرعة عن التنفيذ ويكون الغرض من هذه الدعوى هو إبطال إجراءات التنفيذ بهدف المطالبة بالملكية، ولا يمكن أن يكون موضوع هذه الدعوى المطالبة بإبطال إجراءات الحجز من خلال تقرير حق عيني عقاري كحق الإنتفاع أو الإرتفاق مثل هذا الطلب لا يمنع من التنفيذ على العقار وبيعه، وللمطالب بذلك التدخل في إجراءات التنفيذ إلى جانب الدائنين الحاجزين عن طريق الإعتراض على قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

إن الحجز على العقار لا يفرض أن يتم دائما على العقار الذي تعود ملكيته للمحجوز عليه أو حائزه، وإنما قد يحدث على عقار مملوك للغير فلم يترك المشرع هذه المسألة للإفتراضات وفسح المجال أمام مصير التنفيذ بتعليقه على الفصل في دعوى الملكية، فيمكن للغير مالك العقار الإعتراض على الحجز أو إجرائته وذلك عن طريق دعوى الإستحقاق.

ولقد إستحدث المشرع الجزائري بموجب ق إ م إ مادتان تمكنان حائز العقار بسند ملكية والغير الحائز لسند ملكية من المطالبة بإستعادته عن طريق دعوى تتضمن طلب بطلان إجراءات الحجز مع إستحقاق العقار المحجوز، والإستحقاق ليس إعتراضًا عن إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف إجراءات البيع فحسب إنما المطالبة بإستعادة حق عيني عقاري.<sup>2</sup>

في حين يمكن رفع دعوى الملكية بعد إنتهاء إجراءات التنفيذ أو قبلها، وتكون عند ذلك ما يعرف بدعوى إستحقاق أصلية.

ويطبق بشأنها القواعد العامة التي تحكم الدعاوى وليس الإجراءات المنصوص عليها في المواد 772 من ق إ م إ و ما بعدها ، ولا يعد بيع العقار بالمزاد العلني مانعًا لرفع دعوى الإستحقاق الأصلية لأن المحجوز عليه لا يستطيع ولو بعد بيع العقار بالمزاد العلني أن ينقله لغيره، والمقصود من المشتري سوى ما كان له أو للحائز من الحقوق في العقار المبيع.

<sup>1</sup> بوضيف عادل ، المرجع السابق ،ص200.

<sup>2</sup> بريارة عبد الرحمان ، المرجع السابق،ص345.

وتعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، فضلاً عن ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في التنفيذ كالأشكالات والإعتراضات على قائمة شروط البيع.

والغاية التشريعية من إبتداع هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين:

1- مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ.

2- حماية إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة ولو أجاز رفع دعوى الإستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين

الفصل فيها.

ولا يمكن تصور ورود هذه الدعوى على العقارات المشهورة في المناطق الممسوحة على إعتبار أن ملف التنفيذ يتضمن سند الملكية المشهر وشهادة عقارية، يجب أن تكون طبعاً حديثة ترد فيها التصرفات القانونية على العقار فلو ظهر في أحد هذه الوثائق أن المحجوز عليه غير مالك للعقار يرفض طلب الحجز في الحين دون الوصول إلى مرحلة رفع دعوى إستحقاق العقار المحجوز، لذى يمكن تصور هذه الدعوى فقط في المناطق غير الممسوحة.

فالحماية المرجوة وفقاً للمادة 722 من ق إ م إ تقتصر من وجهة نظرنا على ملكية العقارات الغير مشهورة بموجب سندات ملكية محررة إما قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق أو بموجب نص خاص لا يشترط الشهر العيني ، ففي هذه الحالة يجوز طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب إستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه، ولو بعد إنتهاء الأجل المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع المنصوص عليها في المادة 742 من ق إ م إ وذلك لحماية صاحب الحق على العقار .

وقد تناولت المادتين 772 و 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الدعوى، إذ أكدت أنه يجوز لحائز سند ملكية العقار طلب بطلان إجراءات الحجز والمطالبة بإستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه، على أساس أنه تم التنفيذ على أموال غير مملوكة للمدين، وترفع في هذا المقام دعوى إستعجالية ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

وتكون هذه الدعوى مقبولة حتى ولو تمت خارج الأجل المحددة للإعتراضات على قائمة شروط البيع.

## 2- شروط دعوى إستحقاق العقار المحجوز:

حتى نكون أمام دعوى الإستحقاق المشار إليها في نص المادة 772 من ق إ م إ أو كما يطلق عليها الفقه بدعوى الإستحقاق الفرعية، لابد من أن توافر فيها شروط وهذه الشروط على النحو التالي:

أ- أن ترفع هذه الدعوى بعد تبليغ أمر الحجز للأطراف، وإن كان المشرع لم يشر إلى ذلك فإن الفقهاء قد عبروا عن ذلك (بالتنبيه بنزع الملكية) ، وهو ما يعرف بتبليغ أمر الحجز وهو الحد الأول.

أما الحد الثاني فهو قبل حصول البيع بالمزاد العلني وإلا كان بإمكان الخصم رفع دعوى ملكية تعتبر دعوى إستحقاق أصلية على الحائز أو المالك الجديد للعقار، ولا يهم بعد ذلك أن ترد هذه الدعوى بعد إنتهاء أجل الاعتراض على قائمة شروط البيع .

لذلك نقول يجب أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار و قبل تتمته.

ب- أن يكون موضوع الدعوى المطالبة بإستحقاق العقار أو ما يعرف بالمطالبة بالملكية و المطالبة بإبطال إجراءات الحجز ، و في حالة طالب الخصم بالملكية فقط أو إستحقاق العقار فقط فإن الدعوى لن تكون عندئذ دعوى إستحقاق فرعية ، بل هي دعوى إستحقاق أصلية لأن الأولى لا يكون موضوعها إلا المطالبة بإبطال إجراءات الحجز ولا يغير من الأمر شيء لو كان موضوع الطلب أو دعوى الإستحقاق هو المطالبة بالملكية إلى جانب المطالبة بإبطال إجراءات الحجز.<sup>1</sup>

وعليه يمكن القول أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ و بطلان الحجز الموقع عليه حتى نكون أمام دعوى إستحقاق.

ج- أن يكون العقار محل الدعوى تحت يد المدين.

تعتبر هذه الدعوى الإستعجالية من بين إشكالات التنفيذ التي يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً تبدأ من تاريخ تسجيل الدعوى بأمانة ضبط المحكمة.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 331.



### -3- أطراف دعوى الإستحقاق:

#### -أ- المدعي في الدعوى:

لا ترفع هذه الدعوى إلا من الغير فلا يجوز رفعها من شخص يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ.

#### -ب- المدعى عليه:

أما المدعى عليهم فقد أوجبت المادة 722 من ق إ م إ إختصام:

1- الدائن الحاجز الذي يباشر إجراءات التنفيذ.

2- المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.

3- ويحضر المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ.

وقد خرج المشرع في ذلك على القاعدة العامة التي تقرر أن للمدعي في أية دعوى الحرية التامة في أن يختصم من يشاء، ويغفل إختصام من يشاء إلا أن لهذه القاعدة الإجرائية إستثناءا يوجب فيها المشرع في بعض الدعاوى إختصام أشخاص معينين (ومنها دعوى الإستحقاق ) والجزاء المترتب على عدم إختصام هؤلاء جميعاً هو التصريح بعدم القبول الدعوى، لكن هناك إتجاه يرى بأن الدعوى تكون هنا مقبولة وصحيحة ولكن الحكم فيها لا يكون حجة على من لم يختصم وذلك تطبيقاً لقاعدة نسبية الأحكام.<sup>1</sup>

### -4- المحكمة المختصة بنظر دعوى الإستحقاق:

بالرغم من طبيعة الموضوعية لهذه الدعوى التي يفصل فيها في الملكية وإستحقاقها و مناقشة الأدلة وسندات إثباتها، إلا أن المشرع أناط الإختصاص فيها لقاضي الإستعجال من أجل الفعالية و السرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ

---

<sup>1</sup> فريجة حسين ، المرجع السابق ، ص300.

- من خلال قراءة المادة 722 م ق إ م إ نستخلص أن الهدف من النص هو حماية الملكية و ليس الحيابة فعبارة حائز العقار بسند يقابلها في نص باللغة الفرنسية. le détenteur d un i mmeuble en vertu d un titre de propriété. " و ليس الحائز بمفهوم المادة 524 من ق إ م إ حيث إستعمل المشرع باللغة الفرنسية. "par ce qui a la possession".

ولقد أجاز المشرع الجزائري في المادة 772 من ق إ م إ لحائز العقار بسند ملكية وكذلك الغير الحائز لسند ملكية، تقديم طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب إستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد الإنتهاء الآجال المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بأن يرفع دعوى إستعجاليه ضد كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: طرق الإثبات في دعوى الإستحقاق:**

إذا كانت طرق الإثبات في الدعوى الشخصية قد حددها التقنين المدني في النظرية العامة للإثبات في المواد من 323 إلى 350 وهي الكتابة والبيينة، والقرائن، والإقرار واليمين، فإن هذه الطرق لا تصلح إلا لإثبات الإلتزام الذي نشأ في ذمة الغير بموجب أحد مصادر الإلتزام المعروفة، وهي العقد و الإرادة المنفردة و الفعل الضار و الفعل النافع أو القانون كمصدر مباشر.

أما الإثبات في دعوى الإستحقاق فإنه لا ينصب على مصدر نشوء الإلتزام في ذمة الغير، وإنما يرد على الأسباب التي حددها القانون على سبيل الحصر لكسب الملكية، أو حق عيني آخر، وهي التصرف القانوني، الشفعة، الحيازة، التقادم المكسب في العقار والإستلاء، والميراث.

وهذه الأسباب لا تثبت إلا بمحرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية وفقاً لأحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري، التي تنص علي مايلي: "تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".<sup>2</sup>

ذلك أن إنتقال الملكية ليس له أثر بالنسبة للمتعاقدين ولا بالنسبة إلي الغير إلا من يوم شهر السند الذي أنشأ حق الملكية، بإستثناء نقل الملكية عن طريق الوفاة فإن الشهر يسري بأثر رجعي .

وتعتبر الملكية قد أنتقلت إلي الورثة من تاريخ وفاة المورث حتى ولو تم إشهار الحقوق الميراثية بموجب الشهادة التوثيقية بعد مدة معينة من تاريخ الوفاة، وذلك وفقاً لأحكام المادتين 16 ، 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.

<sup>1</sup> حمدي باشاعمر، المرجع السابق، ص331.

<sup>2</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري.

حيث تنص المادة 15 منه علي ما يلي " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".<sup>1</sup>

وبناء على ما تقدم فإنه يفترض أن يكون للمدعي في إطار إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق أربع فرضيات، فقد يكون له دفتر عقاري، وقد يكون له محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية وقد يكون له محرر عرفي مسجل بمصلحة الطابع و التسجيل ثابت التاريخ قبل 01-01-1971 وأخير قد يدعي ملكية العقار وليس له أي محرر، وفي جميع هذه الفرضيات يكون المدعى عليه هو الحائز للعقار.

### **-1- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح:**

وهي الحالة التي يكون فيها إثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية، ويحتج صاحب الدفتر العقاري علي الجميع بما في ذلك الحائز لمدة طويلة، فلا يستطيع الحائز أن يدحض هذا الدليل بالحيازة الهادئة العلانية الظاهرة المستمرة دون لبس، لأن إكتساب الملكية بالتقادم يشترط فيه إعداد عقد شهره، ويتم شهره بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 63 و وفقاً للمادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

والتي تنص علي ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة. ويثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 من نفس المرسوم. والمتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه، أو إنقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله. على إنه إبتداء من الإشهار المعطي للعقد أو القرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة للحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري".<sup>1</sup>

وهذا الأمر غير متيسر للحائز مادامت الملكية مسجلة بإسم شخص آخر، وإلا كان هذا طريق للأشخاص للتحايل على القانون ونقل ملكيتهم بواسطة هذا الأسلوب، تهربا من الضرائب والرسوم المفروضة على إنتقال الملكية العقارية بين الأفراد.

كما أنه لا يجوز للواقع وهو الحيازة أن يدحض دليلا قانونيا حدد آثاره القانون ذلك أن الحيازة هي مجرد قرينة على الملكية قابلة لإثبات العكس بدليل أقوى منها إلي أن يقوم الحائز بشهر عقد ملكيته بالتقادم دون إعتراض أحد، فحينئذ يصبح مالكا بموجب سند قانوني فتصبح القرينة قاطعة لا يمكن إثبات عكسها طبقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، والتي تنص علي ما يلي: "كل شخص يحوز في تراب البلدية التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1211-1975 المذكور أعلاه عقار من نوع (الملك) حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلائية وليست مشوبة بلبس.

وذلك طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا، إعداد عقد شهرة يتضمن الإعتراف بالملكية،<sup>2</sup> وذلك بعد قيام المعني بإتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بنفس المرسوم.

أما قبل إعداد المسح العقاري فإن الحائز لعقار يفترض أنه صاحب هذا العقار حتى يثبت خلاف ذلك كما تقضي به المادة 823 من التقنين المدني، وهو ما أيدته المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 26-09-1975 أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا يشوبها شبهة أن يحصل على سند

<sup>1</sup> المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية .

حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعاً للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه<sup>1</sup>

وبتبيين بمفهوم المخالفة لهذا النص أن شهادة الحيازة لا تسلم لمن يحوز عقاراً، في الأراضي التي تم تحرير عقود ملكيتها بعد المسح العقاري.<sup>1</sup>

## **-2- وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية:**

وهي الحالة أو الفرضية التي يعد فيها هذا المحرر سنداً لملكية الحائز طالما أن الحيازة لم تنتقل إلي الغير لمدة (15) سنة أو عشر سنوات إذا كان الحائز حسن النية، فهذا الدليل مجرد قرينة على الملكية ويمكن دحضها بالحيازة إذا توافرت شروطها، ذلك أن من يحوز محرراً رسمياً وفقاً لنظام الشهر الشخصي لا يقيم دليلاً قاطعاً على أن المالك قد تلقى الملكية من صاحبها، نظراً لما يمكن أن يثيره تشابه الأسماء من خلط في إسم المالك الحقيقي الذي تلقى منه المالك الأخير الملكية.

## **-3- وجود محرر رسمي عرفي إكتسب تاريخاً ثابتاً قبل 01-01-1971:**

إن هذا المحرر رغم أنه غير رسمي لا يختلف بقوته على المحرر الرسمي لكونه دليلاً صحيحاً لإثبات التصرف الناقل للملكية لوقوعه في ظل القانون الفرنسي المطبق في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25-12-1970، فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ طبقاً لأحكام المادة 328 من التقنين المدني وصدر من المالك الحقيقي قبل 01-01-1970.

فإنه يكون حجة على المالك المتصرف إذا كان هو الحائز، لأن التصرف صدر منه وهو ملزم بتنفيذ إلتزامه وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 93 - 123 والتي تنص علي ما يلي :

" تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 من المرسوم 93-123.

---

<sup>1</sup> عبد الرحمان ملزي، محاضرة بعنوان ، نطاق حق الملكية وحمايتها، المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2002-2003.

عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971 ، كما يكون حجة على الحائز غير المالك بعد شهر هذا المحرر وفقا لأحكام المادة السالفة الذكر، إلا إذا كان الحائز قد إكتسب الملكية بسند مشهر قبل شهر المحرر العرفي، فإن صاحب المحرر العرفين يرجع على المالك بدعوى شخصية، على أساس ضمان الإستحقاق المقرر في عقد البيع.

#### **-4- وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 01-01-1970:**

وهي الفرضية أو الحالة التي تأخذ حكم عدم وجود سند ملكية لدى المدعي فإذا كان الحائز هو المالك لمحرر رسمي مشهر، فإنه يبقى هو المالك ولا يلزم بنقل الملكية لحائز المحرر العرفي، لأنه لا يوجد أي تصرف قانوني يلزمه بذلك لبطلان التصرف الواقع بين الطرفين ولا يستطيع حائز المحرر العرفي شهر محرره طبقا للمادة 88 من المرسوم 76-63 المذكور أعلاه.

أما إذا كان الحائز هو المالك بمحرر عرفي تلقاه من المالك، فإن حيازته أقوى من دليل المدعي ذلك أنه بإمكان الحائز تملك العقار بالحيازة عن طريق التقادم المكسب، بينما ليس للمدعي طريقاً للملك، وإذا أنتزعت الحيازة عنوة من الحائز فله أن يستردها بدعوى إسترداد الحيازة دون أن يطلب منه إثبات الملكية .

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 26-10-1983 المنشور بالمجلة القضائية العدد الثالث لسنة 1989 والذي قضى بنقض القرار القاضي بطرد شخص من عقار إستولى عليه بالقوة لعدم تقديم المدعي عقد الملكية، وجاء في تأسيس المحكمة العليا: "حيث أنه وبالرجوع إلى أوراق القضية يتضح أن دعوى الطاعن كانت ترمي إلي طرد المطعون ضدهما من قطعة ترابية ملكا له إستحوذا عليها حسب قوله بالقوة.

حيث أن هذه الدعوى هي دعوى حيازة خاضعة لأحكام المواد المستند إليها في الطعن، وبما أن قضاة الموضوع تأسسوا في رفضهم تلك الدعوى على كون" الطاعن لم يقدم عقد ملكية رسمي " فإنهم يكونون قد أساءوا تطبيق القانون مجردين بذلك قضائهم من القاعدة القانونية مما يستوجب النقض.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا -الغرفة المدنية- قرار بتاريخ 26-10-1983 تحت رقم 28369 المجلة القضائية لسنة 1989 العدد الثالث ص 16.

## المطلب الثالث: إجراءات رفع دعوى الإستحقاق:

ترفع الدعوى وفق إجراءات الدعوى الإستعجالية أمام رئيس المحكمة التي تم التنفيذ على مستواها وتخضع الدعوى من حيث الشروط الإجرائية لنفس شروط القانونية المنصوص عليها في القواعد العامة الواردة في هذا القانون، من حيث البيانات المتعلقة بصحيفة الدعوى وغير ذلك من الشروط وميعاد رفع الدعوى، ويكون مقيد بين حدين يجعلان منها دعوى إستحقاق فرعية و ليست أصلية كما تم بيانه.

ويقوم رئيس المحكمة بالفصل في الدعوى بأمر إستعجالي في أجل أقصاه (30) ثلاثون يوماً طبقاً لنص المادة 772 فقرة 2 من ق إ م إ، وذلك من تاريخ تسجيل الدعوى الإستعجالية وخوفاً من فوات الأجل .

والغاية التي من أجلها شرع اللجوء لهذه الدعوى فإن رافع دعوى الإستحقاق يمكنه المطالبة بوقف البيع عن طريق عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل ، ويقوم رئيس المحكمة بتحديد مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الإقتضاء جراء وقف عملية البيع بالإستجابة للطلب، ويكون هدف تحديد هذه المصاريف هو لدفعها من طرف الراغب في وقف إجراءات البيع بعدما يقدم كفالة يتم إيدعها بأمانة ضبط المحكمة.<sup>1</sup>

### -1- أثر رفع دعوى الإستحقاق:

لا يترتب على رفع دعوى الإستحقاق وقف إجراءات التنفيذ على العقار، وبالتالي فلا يتوقف البيع. ولكن إذا حل التاريخ المعين للبيع ولم يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الإستعجالية المتعلقة بإستحقاق العقار المحجوز، فيجوز لرافع الدعوى عملاً بنص المادة 772 فقرة 03 من ق إ م إ أن يلتمس وقف عملية البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل شريطة إيداعه كفالة ، يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الإقتضاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوضياف عادل ، المرجع السابق ، ص 202.

<sup>2</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 141.

فإذا تعلق الأمر بجزء من العقار فقط لا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء، أي أن الأجزاء التي لم يمسه الأمر تباع بصفة عادية.<sup>1</sup>

وبعد الإنتهاء من بيع العقار المحجوز تأتي مرحلة توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني.

## -2- الحكم في دعوى الاستحقاق:

في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت إدعائه بالطرق المقررة قانوناً لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة<sup>2</sup> الجالس للفصل في القضايا الإستعجالية يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق.<sup>3</sup>

وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار فإن رئيس المحكمة يصرح له بملكيته للعقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطلان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.

وتجدر الملاحظة أن الدعوى الإستحقاق المقررة بموجب المادة 772 من ق إ م إ تقتصر على الحجز العقاري الموقع على عقار غير مشهر وخاصة إذا كان سنده عقد عرفي غير ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر، لأنه لا يتصور وجود دعوى الإستحقاق في الحجز العقاري على الحقوق المشهورة لأن النظام العقاري المعمول به في الجزائر فيما يخص شهر الممتلكات هو نظام الشهر العيني المستحدث بموجب أحكام الأمر 75-74 المؤرخ في 12\_11\_1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ولا يتصور فيه وجود دعوى إستحقاق من قبل الغير .

زد على ذلك أن المادة 772 من إ م إ المتعلقة بدعوى الإستحقاق وردت في القسم الثاني من الفصل السادس من الخامس في ق إ م إ الخاص بالحجز على العقارات غير المشهورة.<sup>4</sup>

فبعد الإنتهاء من بيع العقار المحجوز ، تأتي مرحلة توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني وهو موضوع مستقل نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المواد 790 إلى 799 وهو ماسوف يتم بيانه في المبحث الثالث من هذا الفصل.

---

<sup>1</sup> سائح سنقوفة، المرجع السابق، ص 994.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 331. ص 332.

<sup>3</sup> بوعروج مدني، المرجع السابق، ص 13.



## المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ:

### De la distribution des deniers

إن الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري هي تمكين الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المساعي الودية، فالتنفيذ الجبري عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني ليس هدفاً في ذاته إنما يعد وسيلة لتحصيل الديون المستحقة، فيتم تحويل محل التنفيذ من منقولات المدين أو عقاراته المحجوز عليها إلى مبلغ من النقود بعد بيعها بالمزاد العلني ليستوفي الدائن حقه منها.<sup>1</sup>

ونهاية المطاف في التنفيذ الجبري، هي توزيع ناتج التنفيذ بين الدائنين.<sup>2</sup>

وبعد أن تنتهي كافة إجراءات بيع المال المحجوز منقولا كان أم عقار وهو ما يسمى بالتنفيذ الغير مباشر أو تم إستيفاء إجراءات الحجز على المبالغ المالية، وهو ما يسمى بالتنفيذ المباشر فإن الأموال المتحصل عليها يتم توزيعها بين الدائنين.<sup>3</sup>

وهو ما جعل المشرع ينظم هذه المسألة في الباب السادس من الكتاب الثالث تحت عنوان توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ من المواد 790 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بكيفية مفصلة مع معالجة كل الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع.<sup>4</sup>

ومن بين الحجوز يبقى الحجز العقاري الحجز الأكثر تعقيداً في الإجراءات، مراد ذلك أن نية المشرع أصلاً عندما وضع قواعد الحجز العقاري كانت لحماية الملكية العقارية .

وتضاف إليها أسباب و جبهة وقطعية تمنع إيجاد إجراءات حجز عقاري سهلة و سريعة.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 348 .

<sup>2</sup> مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع 2008 ص 251.

<sup>3</sup> سائح سنقوقة، الدليل العلمي في إجراءات الدعوى المدنية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، بدون سنة، ص 168.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 342.

<sup>5</sup> يوسف نجم جبران، طرق الإحتياط و التنفيذ، د م ج ، طبعة الثانية، ص 575.

## المطلب الأول: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ.

في حالة تم الحجز على مبالغ مالية من باب الحجز على الأموال لدى المدين أو تحت يده أو تم بيع هذه الأموال بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني بتسليم الدائن الحاجز هذه الأموال المتحصلة من التنفيذ .

ويعد توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة) الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ الجبري، وفي حالة كفاية المبالغ المالية التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني.

- الفرع الأول: طريقة التسليم:

-1- تسليم المبالغ للحاجز الوحيد:

إذا كان الدائن الحاجز واحد فإنه يستوفي حقه مباشرة ممن تكون حصيلة التنفيذ تحت يده سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع المكلف بملف التنفيذ، وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز أن يتأكد من إستيفاء الدائن الحاجز لشروط الوفاء له.<sup>1</sup>

والوفاء للحاجز الواحد واجب سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون للدائن أن ينفذ على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.

وإستناداً لنص المادة 790 من ق إ م إ إذ يقوم المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ.<sup>2</sup>

وإن كان المشرع لم يتطرق إلى مسألة عدم تقديم الدائن الحاجز لطلب المال المحصل نظراً لأن الدائن الذي سعي طوال تلك الإجراءات لبيع المال المحجوز، يتأخر عن التقدم لإستيفاء هذه المبالغ غير مقبول منطقياً.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 342.

يجوز للمحضر القضائي أن يتنازل للمحافظ البيع بالمزاد العلني للقيام بإجراءات البيع و توزيع حصيلة التنفيذ، و يكون ذلك بعد تسليم وصل يتضمن جرد جميع الأموال المتحصل عليها سواء قصد البيع في المزاد العلني، أو الأموال المتحصلة منه قصد توزيعها

<sup>2</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 349.

ولكن قد تحدث ظروف تمنعه من التقدم إلى المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني ومع هذا فإن المحضر القضائي مدعو لإيداعها بأمانة ضبط المحكمة قياساً على ما تقدم من إجراءات.<sup>1</sup>

## **-2- تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين الحاجزين:**

إذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي إلى دائنيه دينه، بعد تقديم سنده التنفيذي فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل مجرد سند دين عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة، فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه وفي هذه الحالة يكون الوفاء وفاء إختيارياً تم برضا المدين، ومن البديهي أن ما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد الوفاء بجميع حقوق الحاجزين والمصاريف المستحقة يرد إلى المدين المحجوز عليه.

وتجدر الملاحظة أن الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما إذا كان جميع دائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون، مادامت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على آخر.<sup>2</sup>

وبعد تسديد قيمة الديون والمصاريف المترتبة جزاء القيام بإجراءات التنفيذ يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني أو من كانت تحت يده هذه الأموال، برد ما تبقى من هذه الأموال للمدين المحجوز عليه لأن ما زاد يعد من الأموال التي تعود ملكيتها للمدين المحجوز عليه والتي لا يمكن التنفيذ عليها بعد إنقضاء الدين بالوفاء.

## **الفرع الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:**

وهناك حالتين لا يجوز فيهما إستيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لإحتمال المنازعة فيهما وإنما أوجب القانون هنا ووجوب إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ، ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 215

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 343.

-1- إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز.

-2- في حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه، أمام جهات قضائية مختلفة.<sup>1</sup>

### -1- تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها :

لا يثير إستفاء الحق صعوبة إجرائية إلا عندما يتعدد الدائنون الحاضرون، ولا تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء لهم بكامل حقوقهم.<sup>2</sup>

فتعدد الدائنين المستحقين يثر إشكالاً فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني أقل من الديون المطالب بها، في هذه الحالة جاءت المادة 792 من ق إ م إ بعكس ما تضمنه المادة 791 من ق إ م إ.

فإذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، لا يجوز للمحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوباً إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسوا المزاد، ثم يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ .

وهنا تكمن الصعوبة في تطبيق النص في ما يخص من هو الشخص المعني بتحرير جدول الأموال المحجوزة، لأن النص على ما هو عليه يحتمل أكثر من تأويل على هذا النحو التالي:  
طالما أن الإجراءات تتحدث عن المحضر القضائي، ومحافظ البيع، وأمين الضبط وهو ذاك الشخص أو الهيئة التي تتواجد الأموال بين يديها، فكل واحد من هؤلاء يمكن أن ينسب إليه الإجراء حينئذ سيبقى الإجراء حبيس تبادل الكرة بين هذا وذاك بشأن الطرف المعني بتحرير القائمة، وكان على المشرع التنبيه إلى هذا الموقف لأنه واقع لا محالة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص351.

<sup>2</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص143.

<sup>3</sup> سائح سنقوقة المرجع السابق ،ص 1017.

وهذا ما نصت عليه المادة 792 من ق إ م إ على خلاف نص المادة 472 من قانون المرافعات المصري والذي لم يتصد لفرضية إمتناع من يجب عليه الإيداع عن القيام بذلك ، فالمشرع المصري أجاز لصاحب المصلحة أن يطلب من القاضي المختص بإجراءات التنفيذ وبصفة مستعجلة إلزام من يجب عليه الإيداع القيام به مع تحديد موعد لذلك، فإذا لم يتم الإيداع خلال هذا الموعد جاز التنفيذ الجبري على الممتنع في أمواله الشخصية.

## **-2- تعدد الحجوز على أموال نفس المدين:**

جاءت المادة 793 من ق إ م إ مكملة للمادة 792 أعلاه، فالعبرة في هذه الحالة الواردة في المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تشمل تعدد الدائنين الحاجزين مع تعدد الحجوز على أموال نفس المدين ، لكن أمام جهات قضائية مختلفة ففي هذه الحالة يجب على المحضر القضائي أو على محافظي البيع وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حتى يسهل التوزيع.<sup>1</sup>

وفي هذه الحالة يجب المشرع عن طريق القواعد المقررة للتوزيع ويجعل من الحاجزين يشتركون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعًا لمقدار حق كل منهم.

باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الإمتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقاً لأسبقية القيد، وما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العادين قسمة الغرماء.

ويجوز للدائنين الإتفاق مع المدين على طريقة إنعقاد القسمة والتوزيع بالمحاصة أي قسمة غرماء فإذا لم يحصل أي إتفاق بين الأطراف، يجوز لمن يهمله تعجيل التوزيع أن يقدم طلبًا يودع لدى كتابة الضبط المحكمة موطن المدين، يتضمن إلتماس فتح إجراءات التوزيع بالمحاصة وعلى كل دائن أن يقدم مستنداته ليضع القاضي مشروع قائمة بالتقسيم، وتتحول فيما بعد إلى قائمة نهائية في حالة عدم تقديم أي إعتراض.

---

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان المرجع السابق ، ص 353.

أما لو تقدم أحد الدائنين بإعتراض فيفصل القاضي في الخصومة بموجب حكم قابل لطعن خلال (15) يوماً من تاريخ تبليغه، ولا يصرف المبلغ من خزانة كتابة الضبط إلا إذا حاز الحكم قوة الشيء المقضي فيه.<sup>1</sup>

ويقصد بالتوزيع، توزيع حصيلة التنفيذ الجبري على الدائنين بإحدى الطريقتين:

1- التوزيع بين الدائنين قسمة غرماء، والمقصود به هو قسمة حصيلة التنفيذ بين الدائنين فيأخذ كل دائن نصيبه من هذه الحصيلة حسب نسبة دينه من مجموع الديون بغير أولوية لدائن على آخر، وبهذا يشترك جميع الدائنين في تحمل خسارة بعض ديونهم بنفس النسبة ولا تتبع هذه الطريقة إلا حيث لا تكون هناك أولوية لدائن على آخر.

وبالتالي يتحمل أيضا الدائنون جميعاً الخسارة في بعض ديونهم بنفس النسبة، وتستعمل هذه الطريقة بالنسبة إلى الدائنين العاديين و إلى الدائنين الممتازين إذا كانوا من الدرجة إمتياز واحدة.

### **المطلب الثاني : إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:**

يتم توزيع حصيلة التنفيذ تبعاً للإجراءات الآتية:

1- إعداد القائمة المؤقتة.

2- إنعقاد جلسة التسوية الودية.

3- حالة الإعتراض على التسوية الودية.

### **الفرع الأول : إجراءات إعداد القائمة المؤقتة:**

1- إعداد القائمة:

إثر قيام رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر يوماً (15) من تاريخ إخطاره بالقائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، يراعي من خلالها الترتيب المقرر في القانون الموضوعي (القانون المدني، والقوانين ذات الصلة ) أي الديون التي لها الأولوية كالمصاريف القضائية وأجور العمال وحقوق الإمتياز، ويوزع المتبقي منها على الدائنين العاديين توزيعاً نسبياً أي

---

<sup>1</sup> بريرة عبد الرحمان المرجع السابق ، ص348.

بسحب نسبة كل دين إلى مجموعة الديون (قسمة غراء ) وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنين ومرتبهم ثم مقدار حقوقهم ،كما يأمر الرئيس بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة و تعليق مستخرج منها .  
وبعدها يقوم رئيس أمناء الضبط بتعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً.<sup>1</sup>

ولم يوضح المشرع الجزاء المترتب على مخالفة هذا الآجال المتمثل في ( 15 ) يوماً ويبقى على كل من يتذرع بإهدار حقه أو تفويت فرصة إقتضاء هذه المبالغ خاصة إذا تماطل رئيس المحكمة في إصدار هذه القائمة، ويبقى الإجتهد القضائي كفيل بتوضيح الجزاء المترتب على مخالفة الأجل المقرر في هذه المادة.<sup>2</sup>

- يجوز لكل دائن بيده سند دين ولو كان عادياً (لا يشترط أن يكون سند تنفيذي) أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق إلى أمانة ضبط المحكمة، لطلب قيده مع بقية الدائنين و إلا سقط حقه في الإنضمام إلى القائمة المؤقتة المشار إليها في المادة 794 من ق إ م إ وذلك طبقاً لنص المادة 795 فقرة 2 من ق إ م إ.

## **-2- إنعقاد جلسة التسوية الودية:**

هي جلسة تعقد من أجل إبداء الملاحظات من طرف الدائنين أو كل ذي مصلحة، والتي تثبت في محضر يعد خصيصاً لإثبات ما دار في هذه الجلسة، وتعقد جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة.<sup>3</sup>

وتتم جلسة التسوية الودية بين الدائنين بعد إستدعائهم من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهيمه التعجيل، والغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة المؤقتة أمام رئيس المحكمة الذي أعدها تفادياً للمشاكل العديدة التي قد تعرض في التوزيع.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 344.

<sup>2</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 217.

<sup>3</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 145.

وفي الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين، وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات، وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته.

أما بالنسبة لحضور الأطراف المعنية للجلسة المحددة للتوزيع فهناك فرضيتين:

## 2-1- حضور الأطراف و إتفاقهم على التسوية الودية :

إذا حضر ذوو الشأن أثبت أمين الضبط حضورهم، ويقتصر الحضور على ذوي الشأن فلا يسمح للجمهور بحضور الإجتماع ، وفي حالة حصل الإتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية أثبت الرئيس إتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.<sup>1</sup> ويتم التبليغ طبقاً لنص المادة 796 من ق إ م إ بحيث يتم تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز من طرف المحضر القضائي، بناء على طلب من يهمله التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة.

وهنا فقد أهمل المشرع تحديد الأجل سواء للمحضر القضائي، أو لرئيس المحكمة الأول بخصوص تكليف الدائنين، والثاني بخصوص عقد الجلسة الخاصة بالتسوية والفصل في قائمة التوزيع.

- فمتى ينبغي على المحضر القضائي تكليف الدائنين بالحضور؟.

- وإلى أي أمد يبقى الأمر كذلك؟.

وكان على المشرع التنبه إلى ذلك سعياً إلى التطبيق السليم للنصوص وفي أيسر وقت، ومنه تحقيق مصداقية العدالة وإبراز صورتها المطلوبة.

وقد أهمل تكليف المدين بالحضور عليه بالحضور إلى جلسة التسوية على غرار حضور الدائنين وكان من الضروري حضوره، لأن من شأن ذلك أن يضيف كثيراً من الصدق والشفافية على الإجراءات الخاصة بالتنفيذ في هذا الجانب من جهة ، كما أن ذلك قد يُحدث شيئاً غير منتظر بين أطراف التنفيذ وعلى رأسها الصلح الذي لا يمكن إستبداله بأي إجراء آخر من جهة أخرى.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 346.

<sup>2</sup> سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص 1022.



## 2-2- التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية :

وهنا يجب التفريق بين الحالتين:

### أ- حالة تخلف جميع الدائنين:

إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، يأشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية.

وأساس ذلك أن غيابهم قرينة على الموافقة الضمنية على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها، لأنه يصدر أمر ولائياً بتوزيع المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما ورد في قائمة التوزيع.<sup>1</sup>

### ب- حالة تخلف أحد الأطراف فقط:

إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية أجازت المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أن توزع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس لأن المشرع إفترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة لنصيبه. في الحالتين الأولى والثانية يصدر الرئيس أمر ولائياً إلى رئيس أمانة الضبط ،بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الإعتراض على التسوية الودية:

#### 1- طريقة تقديم الإعتراض على التسوية :

إن الإعتراض على قائمة توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ يعطينا بالمقابل توضيحاً بخصوص من بلغ تبليغا قانونياً بهذه القائمة ولم يقدم إعتراضاً مما يعد منه قبولاً ضمناً بها، ولذلك كان الإتفاق على هذه القائمة من طرف الحاضرين في جلسة التسوية الودية أو غياب الآخرين بمثابة إرادة الجميع على هذه القائمة.

<sup>1</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص146.

<sup>2</sup> بريارة عبد الرحمان المرجع السابق، ص355 .

مما جعل المشرع يصب هذه الإرادة في محضر الجلسة من طرف رئيس المحكمة وإعطاء هذه القائمة قوة السند التنفيذي.<sup>1</sup>

وفي حالة إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، يأمر الرئيس بتثبيت الإعتراض في محضر ويفصل فيه بأمر خلال ثمانية (08) أيام.

ويجب أن يحصل الإعتراض في الجلسة المحددة للتسوية الودية وإثباته في محضر طبقاً لنص المادة 789 من ق إ م إ، وبالتالي فلا يجوز إبداء الإعتراض بعد هذه الجلسة لأن الحق في الإعتراض يسقط بفوات الجلسة المحددة للتسوية الودية .

ولأن المنازعة التي يثيرها الإعتراض تتطلب تدخلاً من القاضي للفصل فيها يجعل الموقف مختلفاً عن حالة موافقة الأطراف على التسوية الودية ، بحيث يقتصر دور الرئيس على إثبات إتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

وبما أن الأمر يتعلق بمنازعة من جهة ودفعاً لأي مناورة من المعارض لإطالة أمد التوزيع فقد خص المشرع موقف الطرف المعارض بجواز الطعن بالإستئناف في الأمر الصادر عن الإعتراض شريطة أن يزيد المبلغ المتنازع عليه مائتي ألف دينار (200.000) دج.

ويجوز إستئناف الأمر الصادر عن الإعتراض خلال عشرة (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد على مائتي ألف دينار (200.000) دج.

يفصل في الإستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في أقرب الآجال ، وهو لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام على غرار إستئناف الأوامر على العرائض، وذلك طبقاً للمادة 312 الفقرة 4 من ق إ م وإلإستئناف ليس له أثر موقف ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.

ومن الآثار المهمة وبما أن أموال المفلس كلها تدخل ضمن التفليسة من تاريخ صدور حكم التوقف عن الدفع ، فإنه في حالة الحجز على أموال المفلس التي وقعت قبل صدور حكم شهر الإفلاس فإن هذا الحكم لا يوقف تنفيذ توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ،حتى ولو قرر في هذا الحكم تاريخ

التوقف عن الدفع سابق على إجراءات الحجز<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوضياف عادل المرجع السابق، ص 220.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 348.

## **-2- شروط إستئناف الأمر:**

- 1- وجوب رفعه خلال عشرة أيام من صدور الأمر .
  - 2- يوجه إلى رئيس المجلس القضائي الذي يفصل فيه في أقرب الآجال .
  - 3- لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام .
  - 4- ليس له أثر موقف .
  - 5- لا يمنع رئيس المحكمة من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين .
- أما فيما يخص المادة 799 من ق إ م إ .  
وهنا علينا أن نميز بين و وضعيتين:

- 1- يكون للحكم بشهر الإفلاس أو التسوية القضائية أثر موقف لكل طرق التنفيذ عملاً بالمادة 245 من القانون التجاري .
- 2- لكن ليس للإفلاس المدين المحجوز عليه أي أثر موقف بالنسبة لإجراءات التوزيع ، والفرق بين الوضعيتين يكمن في إنتهاء إجراءات التنفيذ الجبري بحيث ينشأ للحاجزين حقوقاً على الأموال المتحصلة من التنفيذ، كما أن القانون لا يمنع إنضمام دائني التاجر المفلس للقائمة المؤقتة المشار إليها في المادة 795 ق إ م إ .

## **-2- حالة وجود تعدد الدائنين و كانت ديونهم مختلفة:**

- تفترض هذه الحالة وجود ديون عادية وأخرى ممتازة أو أنها جميعها ممتازة، ولكنها بمرتبات مختلفة ففي مثل هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ ويسلم لمن دفعه من الدائنين أولاً ويوزع المبلغ الباقي على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم .
- و إذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الإمتياز وكانت الأموال غير كافية، فتقسم بينهم قسمة غرماء .
- وإذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة ، فيقسم ما زاد عنها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء .

ويعاب على هذا النص الوارد في المادة 798 من ق إ م إ .

- 1- أنها منحت حق الطعن بإستئناف الأمر الصادر بخصوص الإعتراض على قائمة التوزيع غير أنها لم تحدد الطرف المعني بذلك الطعن مما يجعلنا نتساءل:

- هل أن الإستئناف يقتصر على الطرف الذي إعترض على قائمة التوزيع ،غير أن الأمر صدر في غير صالحه ،كأن يصدر برفض طلب الإعتراض مثلاً؟.

- أم أن ذلك يشمل باقي الدائنين في حالة ما إذا تم قبول طلب الإعتراض على قائمة التوزيع ،حيث تم تغير نسب التوزيع أو الحصص مثلاً؟.

والأمر في غاية الأهمية وكان على المشرع تفادي مثل هذه النصوص التي من شأنها أن تتسبب في خلق إضطراب على المستوى الإجرائي، الذي يعتبر المفتاح لحل مختلف المنازعات.

فغياب النص القانوني كثيراً ما يتسبب في إدخال المتقاضين في متاهات التكهن والتحليل والإجتهد و ذلك ما يتسبب في تعطيل الإجراءات وبالتالي تعطيل مصالح الأفراد.

فليكن الإجراء إذاً مفهوماً ودقيقاً وبسيطاً مما يساعد على التطبيق السليم له، وبالتبعية إعطاء صورة شفافة للعادلة بإعتبارها غاية المجتمع.

-2- وضعت معياراً مادياً للجوء إلى الطعن، فقررت أنه متى تجاوز النصاب المالي مبلغ (200.000) دج ، أمكن للشخص تقديم الطعن بالإستئناف في الأمر الصادر بخصوص الإعتراض على قائمة التوزيع.

وهنا يُثار تساؤل يتمثل في مايلي:

- ماذا لو كان النزاع حول مبلغ يقل عما تم تحديده من قبل المشرع بقليل ، ولم يرض أحد الدائنين أو كلهم عن قائمة التوزيع ، فماذا عسى رئيس المحكمة فاعل في هذا النزاع سيما إذا مست حقوق هذا المعترض بصفة جذرية؟.

- أو ليس من حقه إفراغ ما في جعبته من عدم الرضا بما منحه إياه رئيس المحكمة؟.

- أو ليس الإجراء يخص أمراً قضائياً؟. فلم يحرم هذا الدائن من إعمال حقه في الطعن في هذا الأمر القضائي؟.

إن تحديد نصاب مالي معين كحد أقصى لإعمال طرق الطعن ليس حلاً على الأقل في مثل هذه الحالة لأن ما يراه شخص لا قيمة له ،قد يظهر في عين شخص آخر هو منتهى (الثروة والغنى) فالأمر نسبي للغاية ولا أحد يمكن بأي حال من الأحوال أن يحل محل آخر في أي ميدان كان وبالأحرى الجانب المالي.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> سائح سنقوقة ،المرجع السابق ،ص 1025.

## المطلب الثالث: ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

إذا كانت القاعدة العامة تقضي بمساواة جميع الدائنين في الضمان العام، فهذا لا يعني مساواتهم في ترتيب إستحقاقهم لاسيما أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ إذا هناك من الحقوق التي يتطلب تقديمها عن الديون العادية<sup>1</sup>، إما بموجب القانون المدني بوصفه النص العام أو تطبيقاً للنصوص الخاصة.

### -1- جميع الدائنين متساوون في الضمان العام:

إعمالاً للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين متساوون في الضمان العام فالدائنين العاديين لمدين واحد لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم، أي كان تاريخ نشوء حقهم وأياً كان تاريخ إكتساب هذه الأموال .

بالنتيجة لذلك فإن الدائن السابق لا يمكن أن يدعي أي أفضلية على الدائن اللاحق بالنسبة للأموال التي وجدت في ذمة مدينه يوم أن تعامل معه، كما لا يجوز للدائن اللاحق أن يدعي حرمان الدائن السابق فيما يتعلق بالأموال التي إكتسبها مدينه بعد نشأة حقوق الدائنين الأولين.

يترتب على هذه المساواة أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقسم بينهم قسمة غرماء أي يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم.

- مثال عن طريقة التقسيم بطريقة المقاصة أو قسمة غرماء.

- مثال شخص مدين لثلاثة دائنين عادين حاجزين الأول 5000 د ج.

- الثاني 3000 د ج.

- الثالث 2000 د ج.

ثم بيعت الأموال المحجوزة بمبلغ 7500 د ج .

فلو أجرينا قسمة الغرماء لكانت النتيجة كالتالي:

- الدائن الأول 5000 أي ما يعاد 5 أسهم.

- الدائن الثاني 3000 أي ما يعاد 3 أسهم.

---

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 358.

- الدائن الثالث 2000 أي ما يعاد 2 سهمين.

فتكون مجموع أنصبة الدائنين الحاجزين = 5+3+2=10 أسهم

قيمة الجزء الواحد =  $7500/10=750$  دينار.

- نصيب الدائن الأول (1) =  $5*750=3750$  دينار.

- نصيب الدائن الثاني (2) =  $3*750=2250$  دينار.

- نصيب الدائن الثالث (3) =  $2*750=1500$  دينار.

ويجب القول أن هذه الطريقة تطبق على الدائنين العادين أيًا كانت الحصيلة وسواء كانت ناتجة عن

التنفيذ وارد على عقار أو منقول.<sup>1</sup>

-2- التوزيع بالترتيب أي توزيع حصيلة التنفيذ بين أصحاب الديون حسب مراتب ديونهم لا يتبع

للتوزيع بين الدائنين العادين، فإذا كان هناك دائنون لهم أولوية ودائنون عاديون أخذ الأولون حقوقهم

بالترتيب وما تبقى من حصيلة التنفيذ يوزع بين الدائنين العادين توزيع قسمة الغرماء.

### **-2- تقديم حقوق الإمتياز وقت توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:**

يعرف الإمتياز على أنه أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا تمنح صفة

الإمتياز للدين إلا بمقتضى نص قانوني كما نصت المادة 983 من القانون المدني بأن مرتبة الإمتياز

يحددها القانون وفق للترتيب الآتي:

-1- يؤخذ أولاً بالنص الخاص الذي يعين مرتبة الإمتياز، ثم حقوق الإمتياز المنصوص عنها في

القانون المدني إبتداء من المادة 999 من ق م.

-2- إذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة فإنها تستوفي طريق التسابق ما لم يوجد نص قانوني

يقضي بغير ذلك، ومع تعدد النصوص المتضمنة ترتيب حقوق الإمتياز فإن الثابت قانوناً وقضاءً أن

للأجور إمتياز على جميع الديون بما فيها الخزينة العامة وهو الموقف المستقر عليه قضاءً، ففي قرار

صادر عن المحكمة العليا (المجلس الأعلى سابقاً) المؤرخ في 14-11-1981 بشأن الملف رقم

21276 جاء فيه بأن حماية الأجور تسبق كل حماية لإتسامها بالطابع المعاشي.

<sup>1</sup> صلاح الدين شوشاري ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية و الشرعية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع

2009. ص 267.

وبأن أسبقية الأجر مقررّة بموجب نصوص خاصّة تكرس مبدأ أفضليتها على جميع الديون بما فيها ديون الخزينة فالصواب يقتضي التقيّد بالنصوص الخاصّة وتقديّمها على أحكام المادة 933 من القانون المدني التي تعطي الأفضلية للخزينة.

ونظرًا لتعدد حقوق الإمتياز سواء بموجب أحكام القانون المدني بدءًا بمادته 990 أو النصوص الخاصّة، ويكون الترتيب وقت توزيع حصيلة التنفيذ بالنسبة لأهمّ حقوق الإمتياز على النحو الآتي:

1- المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها إمتياز على ثمن هذه الأموال.

وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازًا أو مضمونًا برهن رسميين، بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.

2- الأجر وفقًا للمادة 89 من القانون 90-11 المتعلق بعلاقات العمل.

3- الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية وفقًا للمادة 779 من ق إ م إ.

4- المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان لها إمتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن، وهو ما أكده قرار صادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة يحمل رقم 1763 مؤرخ في 2001/70/30 يقضي بتمتع إدارة الضرائب طبقًا للمادة 991 من القانون المدني و380 من قانون الضرائب المباشرة بحق إمتياز الخزينة العامة في مادة التحصيل وحق الأفضلية في إستيفاء ديونها من المكلفين بالضريبة، متى أثبتت إدارة الضرائب أنها دائنة للمحجوز عليه.

5- المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الإجتماعي على المنقولات وعقارات المدين عملاً بالمادة 67 من قانون رقم 08-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي.

6- الإمتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب، ضمناً لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها، كضمانة وإيفاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن

الحيازي وكذا لضمان أي تعهد إتجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان عملاً بالمادة 121 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتضمن قانون النقد والقرض.  
7- الترتيب الوارد في القانون المدني إبتداء من المادة 92 ق م<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 361.



## الخاتمة:

إن الغاية الأساسية للحجز على أموال المدين سواء كانت منقولات أم عقارات، إنما من أجل إستيفاء الدائن لحقوقه بعدما رفض المدين التنفيذ الإختياري .

ويكون التنفيذ الجبري بالحجز على عقارات وأو الحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها، وقد يلجأ إلى التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب التأمين العيني العقاري ، لكن المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحاط العقار والحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة، إلى غاية بيع العقار وأو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني وإستيفاء المنفذ لدينه من ثمن بيع هذا العقار .

ولقد رسم قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل الحجز العقاري بشكل من التفصيل وبذلك بغية لسد كل الثغرات التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، وهذا ما يتبين من خلال إستقراء هذه المواد في الوهلة الأولى.

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

وقد وُفّر قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية أكبر للدائن لإستيفاء دينه، وذلك بإستحداثه مجموعة من النصوص وعلى الخصوص فقد نص على إمكانية الحجز ليس فقط على العقار وإنما أيضا على الحقوق العينية العقارية ، لكن هذه الحقوق العقارية تبقى بعيدة عن الحجز إذا كانت مستقلة عن العقار التابعة له، لأنه لا يمكن تصور بيعها مستقلة عن العقار التابعة له لأن إستقلالها عنه يعدم الفائدة والغاية من وجودها اللهم بإستثناء حق الإنتفاع، أما حق الإرتفاق والحقوق العينية العقارية التبعية ، فما هي إلا أعباء تقع على العقار لا يتصور الحجز عليها.

وكذلك نص هذا القانون على الحجز ليس فقط على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة وإنما أضاف إمكانية الحجز على العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، لكن السند العرفي الثابت التاريخ يطرح مشكلة بطلان العقود العرفية الناقلة الملكية العقارية أو حقوق عقارية

بطلانا مطلقاً بصريح نص القانون وآخر ما توصل إليه الاجتهاد القضائي، بإعتبار الرسمية ركن في العقد بإنعدامها ينعدم العقد.

أما بالنسبة لإجراءات الحجز على العقار غير المشهر فهي شبيهة إلى حد بعيد بتلك المطبقة على العقار المشهر بإستثناء قيد أمر الحجز والوثائق المطلوبة لإستصدار أمر الحجز. وما يمكن القول به أنه وأمام الكم الهائل من المواد التي نظمت الحجز، أنها أصبحت تثير عدة إشكالات كبيرة أكثر من التي كانت موجود في السابق، الأمر الذي جعل كل من المتعامل في الإجراءات والمتقاضين يجدون صعوبة في التطبيق خاصة مع عدم وجود إجتهادات قضائية، بل أنه في بعض الحالات هناك تضرب حتى في هذه الإجتهادات القضائية.

مما يجعل القانون الجديد صعب التطبيق والفهم لتجسيده هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن أحكام الحجز على العقار الغير مشهر من الصعب تطبيقها في الحياة العملية بشكل لا يثير الإشكالات التي يجد القضاة أنفسهم أمام العديد من العقبات وهذا راجع إلى طبيعة التعامل مع العقار الغير مشهر، وهو الأمر الذي يجعل الفصل السادس والمتعلق بالحجز على العقارات غير مشهورة محل إعادة النظر، بالنص على العديد من المواد القانونية التي تبين كيفية تطبيق هذه الأحكام وهذه الصعوبات تظهر من خلال:

1- أن التصرفات التي ترد على العقار والإجراءات تعتبر باطلة بطلان مطلق، وهذا بنص المادة 793 من ق إ م إ إضافة إلى قانون التوثيق وغير ذلك من القوانين التي تكرر هذا المبدأ بغض النظر عن الأحكام الصادرة عن المحكمة العليا، الأمر الذي يجعل ذلك مبدأ مشهور لا يمكن القول بخلافه.

2- إن العقار غير المشهر لا وجود له على مستوى المحافظة العقارية لأنه غير مسموح الأمر الذي يجعل تتبع العقار في يد الغير أو الحجز على العقار غير ممكن، لأن الحجز يتطلب تحديد المالك إضافة إلى تحديد حدوده و موقعه وكل ما تقدم عند تطرقنا للحجز بصفة عامة، مما يجعل قيام أي دائن بالحجز على عقار غير مشهر غير مقنع له وأنه طريق يمكنه من إقتضاء حقه، لأن التشكيك في أي لحظة من الغير في مالك العقار ممكن وبأسهل الطرق ولذلك ينتقل الدائن من مرحلة الحجز على العقار غير مشهر إلى مرحلة النزاع في صفة المحجوز عليه(المدين).

وهل يعد حقيقة مالك للعقار مما يكثر المتدخلين في النزاع بأن هذا العقار لا يعود للمدين المحجوز عليه و يكفي الرجوع إلى المحاكم لمعرفة حجم النزاعات التي تدور بين خصوم هذه العقارات.

3- لقد إقترح البعض حل هذه الإشكالية اللجوء إلى الخبرات لتحديد حدود هذه العقارات الغير مشهورة وهي مصاريف إضافية تضاف إلى مصاريف المنازعات التي تثور عند فرض الحجز على العقار غير مشهر، لكثرة المدعين بأنه ملكهم ولا يعود للمحجوز عليه.

د- إن التصرفات الواردة على العقار باطلة بطلان مطلق، ولأن الحجز على العقار الغير مشهر تصرف في عقار غير مشهر، ولو أن البيع بالمزاد العلني تصرف في العقار فهو وغيره من المعاملات القانونية الأخرى على حد سواء.

إن استحداث هذا الشكل الجديد من الحجز المنصب على العقار غير المشهر، جاء لغرض توسيع الضمان العام للمدين تجاه الدائنين أفراد كانوا أو مؤسسات مالية و حماية لحقوق هؤلاء.

ولا يمكن في هذا الصدد التغاضي عن دور المحضر القضائي في هذا النوع الجديد من الحجز ذلك أنه إذا كان الحجز على العقار المشهر يتطلب الدقة في إتمام الإجراءات فإن الحجز على العقار الغير مشهر يضيف إلى ذلك مسائل أخرى، تتعلق على الخصوص في عدم سهولة الحصول على المقرر الإداري والسند العرفي و إن وجد عدم إحتواءه على كل البيانات الدقيقة المتعلقة بالعقار رغم أن عملية الحجز تستوجب ذلك.

ومما يجعل من مهمة المحضر القضائي أمرًا صعبًا من أجل الحصول على البيانات المطلوبة كما أن إجراءات الحجز تبقى معرضة بطلانها متى ظهر المالك الذي بيده سند ملكية معترف به قانونًا وياشر دعوى إستحقاق .

إن المتعارف عليه في سن القوانين ،هو أن النصوص توضع أساس لحل النزعات العملية اليومية لأفراد المجتمع لا أن توضع لخلق نزعات بشأن فهم النص، فذلك أمر يتناقض وروح القانون أصلاً حينئذ نتساءل:

- هل المطلوب من أفراد المجتمع سيما المتنازعين منهم أن يبادروا إلى تطبيق الإجراءات والتي وضعت خصيصا لتسهيل التقاضي ،أم المطلوب منهم فتح جبهة جديدة بشأن إجراءات التقاضي ؟. إن مثل هذا المذهب رغم كونه ليس مقصود بذاته يتنافى والهدف من وضع القانون وكان على القائمين على التشريع نقادي هكذا أسلوب في التقنين، والبحث عن آيسر السبل وأبسط الألفاظ للوصول إلى الهدف المعين من التقنين، أو ليس هذا هو الهدف من القانون؟.

- قائمة الملاحق:

الملحق رقم 01	محضر تبليغ أمر حجز على عقار.
الملحق رقم 02	محضر إيداع أمر حجز عقاري.
الملحق رقم 03	تبليغ أمر بتعين الخبير.
الملحق رقم 04	قائمة شروط البيع.
الملحق رقم 05	محضر تبليغ قائمة شروط البيع.
الملحق رقم 06	نشر مستخرج من قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلني.
الملحق رقم 07	محضر تبليغ قائمة شروط البيع.
الملحق رقم 08	طلب إصدار أمر بتأجيل جلسة بيع عقار بالمزاد العلني.
الملحق رقم 09	إجراء إشهار عقاري.
الملحق رقم 10	حكم رسو المزاد العلني.

## الملحق رقم 01.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ:.....  
محضر قضائي لدى محكمة مستغانم  
إختصاص مجلس قضاء مستغانم

### محضر تبليغ أمر حجز على عقار

المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

مستغانم

بتاريخ..... من شهر..... سنة ألفين و إثني عشر و على

الساعة.....

نحن الأستاذ..... محضر قضائي لدى محكمة مستغانم مجلس قضاء  
مستغانم

الكائن مكتبه.....

بطلب من السيد (ة):.....

الكائن مقره (أ): مستغانم.

بناء على المواد 406، 407، 416، 725، 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بلغنا وسلمنا نسخة من الأمر الصادر عن السيد رئيس محكمة مستغانم بتاريخ.../.../2012 تحت

رقم الترتيب 12/.....، المتضمن أمر بالحجز التنفيذي على الحقوق العقارية للكفيل العيني.....

ضمانا للدين الكفيل..... المتمثل في قطعة أرض ذات طابع فلاحي الكائنة

بلدية..... مساحتها 01 هـ 87 آر، 50س ( واحد هكتار وسبعة وثمانين آر و خمسين

سنتيار) وهذا لصالح الدائن مدير.....

للسيد (ة):.....

السكان (ة):.....،..... - مستغانم.

مخاطبين..... صفته..... حسب تصريحه

الحامل ل:..... رقم:.....

الصادرة بتاريخ..... عن.....

و أذرنه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد(1) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه طبقا

للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

توقيع أو بصمة المبلغ له لكي لا يجهل ما تقدم

كما تركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر الكل طبقا للقانون.

وإثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه.

المحضر القضائي

الملحق رقم 02.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ: .....

محضر قضائي لدى محكمة مستغانم

اختصاص مجلس قضاء مستغانم

الكائن مكتبه ..... - مستغانم. المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

فهرس رقم: ..... بتاريخ: ..... من شهر ..... سنة ألفين وعشرة ( / )  
على الساعة.

بناء على طلب السيد(ة): ..... ، مستغانم الممثلة من طرف مديرها

الكائن مقره ب: مستغانم .

نحن الأستاذ ..... محضر قضائي لدى محكمة مستغانم مجلس قضاء مستغانم

الموقع أدناه \_\_\_\_\_

الكائن مكتبه ..... مستغانم .

قد أودعنا لدى المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية لولاية مستغانم ، أمر حجز عقاري صادر عن

السيد رئيس محكمة مستغانم بتاريخ ..... تحت رقم فهرس ..... و المتضمن

الأمر بحجز العقار المملوك للسيد ..... المرهون المتمثل في مسكن كائن بشارع

رقم ..... حي ..... ، لاستقاء الدائن من

..... مستغانم ، لدينه المتمثل في القرض و فوائده المترتبة عنه

إضافة الى مصاريف البيع .

وذلك من اجل قيده.

مخاطبين

..... صفته: ..... حسب

تصريحه

ولكي لا يجهل ما تقدم

وإثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا

للقانون .

المحضر قضائي

توقيع أو بصمة المبلغ إليه

## الملحق رقم 03.

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ: .....  
اختصاص مجلس قضاء مستغانم  
الكائن مكتبه ب.....  
محضر قضائي لدى محكمة مستغانم  
-مستغانم . بتاريخ..... من شهر..... سنة ألفين وإحدى عشر ( / / ) وعلى الساعة.....  
نحن الأستاذ ..... محضر قضائي لدى محكمة مستغانم مجلس قضاء  
مستغانم

الموقع أدناه \_\_\_\_\_

الكائن مكتبه ..... - مستغانم

بناء على المواد 406، 407، 416، 669، 672 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية  
بلغنا وسلمنا نسخة من أمر على عريضة صادر عن السيد رئيس محكمة مستغانم بتاريخ  
.../.../2011 تحت رقم الفهرس 11/522، رقم 11/195/رم/أ يتضمن الأمر بتعيين الخبير  
العقاري ..... ليتولى مهمة تقويم الحقوق العقارية الآيلة للقاصرتين ..... و ..... تركة  
والدهما المرحوم ..... واحدة منهما بإنفرادهما واحد و عشرون جزء من مائة و إثنان و  
تسعون جزء ( 192/21 ) أو جملة إثنان و أربعون جزء من مائة و إثنان و تسعون  
جزء ( 192/42 ) .

الى السيد: الخبير العقاري الأستاذ / ..... الكائن مقره ب: مستغانم .

مخاطبين ..... صفته: ..... حسب

تصريحه.

الحامل (لبطاقة الهوية) : ..... رقم :

الصادرة بتاريخ ..... عن.....

لكي لا يجهل ما تقدم

كما تركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر الكل طبقا للقانون.  
وإثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه .

المحضر القضائي

تأشيرة و توقيع المبلغ له

## الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

مكتب الأستاذ : .....

محضر قضائي لدى مجلس قضاء مستغانم

المقيم ..... مستغانم

رقم الهاتف : ..... قائمة شروط البيع

المادة 737 من ق إم إ

تنفيذا للاذن الصادر عن السيد/ رئيس ..... بتاريخ ..... افريل 2009 تحت رقم ...../..... و القاضي : " بالاذن في ما يسمح به القانون للولي القانوني ..... المولود بتاريخ ..... ب..... ابن ..... الساكن ..... ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... عن دائرة ..... بالتصرف ببيع نصيب ..... المولود بتاريخ ..... ب..... الايل له من ميراث والدته ..... في العقارين المتمثلين فيما يلي:

1/ نصيبه الشائع المقدر بثلاثون جزء من اربع مائة وثمانين جزء (480/30) من قطعة ارض ذات طابع فلاحي كائنة ..... السيد/ ..... المزداد في ..... ، كولي شرعي و قانوني على القاصرة ..... للتصرف في أموال القاصر العقارية، على أن يتم البيع بالمزاد العلني " بطلب من السيد/ ..... ابن ..... ، المزداد، بتاريخ ..... حسب شهادة الميلاد رقم ..... ، الساكن ..... ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... ، الصادرة عن دائرة ..... ، بتاريخ ..... .

المتصرف بإسم و لحساب أبنه القاصر:

الأنسة / ..... بنت ) ، المزدادة ب..... ( ولاية ..... ) ، في ..... ، حسب شهادة الميلاد رقم ..... ، الساكنة ..... ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... ، الصادرة عن دائرة ..... ، بتاريخ ..... بصفتها الولي الشرعي و القانوني لها حسب الأحكام المادة 87 ومايليها من القانون رقم 84/11 المؤرخ في التاسع جوان ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين المتضمن قانون الأسرة المرخص لها التصرف بالبيع في حقوق عقارية الشائعة المملوكة لابنتها القاصرة المذكورة أعلاه ، بموجب الأمر الصادر عن محكمة ..... ، بتاريخ ..... ، تحت رقم ..... ، المرفق نسخة منه تم ارفقها بأصل هذا العقد بعد التأشير عليها من طرف المحضر القضائي الموقع أدناه .

الذي طلب من المحضر القضائي الموقع أدناه تحرير قائمة شروط البيع للحقوق العقارية الأصلية المملوكة للقاصرة ..... المعينة كالأتي:

التعيين

جزء/ ..... جزء ( ...../..... ) الشائعة من

قطعة أرض صالحة للبناء ، الكائنة ببلدية ..... ، دائرتها العقارية ..... ومقر ولايتها مستغانم ، ذات مساحة قدرها ..... مترا مربعا ( م<sup>2</sup> ) ، تحمل الرقم ..... حسب مخطط التجزئة ، المأخوذة من قطعة أرض أكبر منها تبلغ مساحتها ..... ، يحدها ماييلي : ----

من الشمال : القطعة رقم ،

من الجنوب : القطعة رقم ،



من الشرق : القطعة رقم ، -----  
من الغرب : ، -----  
هذا و أن الكل أعلاه موجود و ممتد و مسترسل و متواصل مع جميع منافعه ومرافقه بدون قيد او تحفظ.

#### ----- أصل الملكية -----

إن الحقوق العقارية المعينة أعلاه هي ملك في نظير سبعة أجزاء/ أربعة و ستون جزء ( 64/07 ) للأنسة / ..... ( ..... بنت  
....) عن طريق الشراء من الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري بمستغانم، بموجب عقد بيع حرره الأستاذ/ ..... ،  
موثق بمستغانم ، بتاريخ .. و .. فبراير .. ، و المشهورة نسخة منه لدى المحافظة العقارية بمستغانم ، بتاريخ . ..... ، مجلد .. ،  
رقم ..... . -----

#### ----- الثمن الافتتاح او ثمن الاساسي -----

زيادة على التكاليف و الشروط المقررة اعلاه ، فان المزيادات تقبل على ثمن الاساسي الذي قدره دينار جزائري ( دج )  
حسب الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد/ ..... ، المعين بموجب الأمر الصادر عن السيد/ رئيس محكمة ..... بتاريخ  
..... ، تحت رقم ..... ، و المودعة لدى كتابة ضبط محكمة ..... تحت رقم ..... . بتاريخ ..... . -----

#### ----- التكاليف والشروط -----

ان المزد العلي يكون تحت ضمان ولي البائعة، خاصة فيما يتعلق بالحضور والانتلاف والنقص . -----  
- يلتزم الراسي عليه المزد ان ياخذ الحقوق العقارية الاصلية العينية في الحالة التي توجد عليها يوم المزد العلي دون ضمان او رجوع  
لا من جهة و لا من اخرى بسبب خطأ في التعيين او في تحديد المساحة، وان الفرق بالزيادة او النقصان ولو تجاوز جزء من عشرين يبقى  
لصالح او على حساب الراسي عليه المزد -----

#### ----- الارتفاقات -----

يتحمل الراسي عليه المزد، الارتفاقات السلبية كيفما كانت طبيعتها ظاهرة او خفية ، مستثمرة او منقطعة، المترتبة او التي  
ستترتب على الحقوق العقارية الاصلية العينية المزمع بيعها في المزد العلي ما لم يتمتع بالاجابة التي لصالحه، ان وجدت ، ذلك كله تحت  
مسؤوليته دون ان يرجع على البائعة فيما ذكر ومن غير ان يمنح هذا الشرط لاي كان حقوقا اكثر مما يستحقه بسندات صحيحة، على فرض ان  
تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة او بموجب القانون -----

#### ----- الاشتراكات -----

يتحمل الراسي عليه المزد ، بتنفيذ الاشتراكات و التعهدات ، -----

#### ----- مصاريف المزد العلي -----

على الراسي عليه البيع في المزد العلي أن يسدد بين يدي المحضر القضائي الموقع أدناه ، ثمن المزايدة حالا، و في اخر اجل اليوم الذي  
يلي رسو المزايدة بالاضافة الى المصاريف التالية  
المصاريف السابقة للمزد العلي حقوق الدمغة والتسجيل و شهر المزد العلي كاملا وكذا دفتر الشروط والمصاريف الناتجة عن ذلك  
مصاريف نسخة المزد العلي للراسي عليه و نسخة تنفيذية للبائعة، -----  
يتقاضى المحضر القضائي في اطار التحصيل الودي أو القضائي أتعابا تناسبية : -----

- 6 % أقل من 100.000 دج .
- 5 % من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج
- 4 % من 1.000.001 دج إلى 2.000.000 دج
- 3 % أكثر من 2.000.000 دج وأقل من 3.000.000 دج
- 2 % من 3.000.000 دج إلى 100.000.000 دج

- 1 % أكثر من 100.000.000 دج . طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78 مؤرخ في 15 صفر عام 1430 الموافق 11 فبراير سنة 2009 يجدد أتعاب المحضر القضائي .  
و عموما ، جميع المصاريف الاخرى التي تنتج عن المزاد العلني.

#### الملكية والاستغلال

يصبح الراسي عليه المزاد العلني ، مالكا للحقوق العقارية الأصلية العينية بمجرد رسو المزاد عليه ، بالحيازة الحقيقية والفعلية لصالحه وكذا الانتفاع ابتداء من تاريخ رسو المزاد العلني عليه

#### الحضر والاتلاف

لا يسوغ للراسي عليه المزاد العلني قبل أداء ثمن المزاد العلني كاملا ، ان يقوم باي تغيير في الحقوق العقارية الأصلية العينية المعروضة للبيع ، و لا أي هدم و لا أي اتلاف و لا تعديل و لا تحويل لا للحقوق العقارية العينية الأصلية المعروضة للبيع.

#### دفع الثمن

على الراسي عليه المزاد ، ان يدفع الثمن خلال الخمسة عشر يوما من تحقيق الشرط المتعلق المنصوص عليه فيما بعد ، ولا يسوغ له ان يؤخر دفع الثمن لاي سبب كان غير انه يجب عليه أن يودع فوراً رسم المزاد عليه بين يدي المحضر القضائي الموقع أدناه ، مبلغا يساوي ثمن المزايدة، ويخصم هذا المبلغ من الثمن الذي يعطى للبائعة يوم إمضاء عقد المحالصة ، الذي يثبت دفع ثمن البيع بالمزاد العلني .

#### اجراءات الشهر العقاري

يلتزم الراسي عليه المزاد العلني ، بشهر نسخة من محضر البيع العلني و دفتر الشروط ، لدى المحافظة العقارية بمستغانم .  
وإن ظهر خلال القيام بهذه الإجراءات تسجيلات او نشر تأشيرتات على الحقوق العقارية الأصلية العينية وجود معارضات من طرف الدائنين ، فانه يجب على البائعة احضار شهادة رفع و شهادة الشطب على عاتقها، في اجل خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغها بذلك ، في موطنها المختار لهذا الغرض .  
و ان لم يتم الراسي عليه المزاد الاجراءات التي على عاتقه ، فانه لا يمكن له التعرض لرفع الثمن الذي بين يدي الموثقة، الا اذا كان هناك مانع شرعي لرفع الثمن.

#### امتياز البائع و دعوى الفسخ

من اجل ضمان ثمن البيع بالمزاد العلني ، وكذا تنفيذ التكاليف و الشروط ، فان الحقوق العقارية الاصلية العينية المعروضة للبيع تبقى مخصصة للامتياز خاص للبائعة ، و ذلك طبقا للمادة 9 من القانون المدني.  
يجب على الراسي عليه البيع بالمزاد العلني ان يقوم في آجال شهرين من تاريخ الرسو باجراءات التسجيلات للبائعة ، من دعوى الفسخ لدى المحافظة العقارية او لدى كتابة الطبط بالمحكمة ، و عند عدم تبرير القيام في هذا الآجال باجراءات التسجيل ، فانه لا يسوغ للبائعة القيام بما على مصاريف الراسي عليه المزاد.

#### التأمين

يجب على الراسي عليه المزاد العلني ، أن يأمن الحقوق العقارية الأصلية ضد اخطار الحريق و تظلم الجيران بمبلغ يساوي ، ثمن البيع بالمزاد العلني ، كما يجب عليه اعلام البائعة حالا عن شركة التأمين ، التي تم الاكتتاب فيها .  
بحيث تعود الفائدة للبائعة او دائنيها في حالة وقوع حادث او كارثة ، و يكون لها وحدها الحق في قبض التعويض مخالصة على ذلك ، مع احبار الشركة التامين عن البيع بالمزاد العلني  
يصح فيه رسو المزاد لصالحه ، و زيادة على ذلك ، يخضع الراسي عليه المزاد في اعادة المزايدة لاحكام دفتر الشروط الحالي و خاصة فيما يتعلق بنقل الملكية و دفع ثمن المزايدة .

#### تعدد المزايدين

اذا تعدد المزايدون على العقار المعروض للبيع ، فان الراسي عليهم المزاد يكونون متضامنين فيما بينهم في أداء ثمن البيع و تنفيذ تكاليف و شروط المزاد العلني ، كما أن حقوق و دعاوي البائع لا تجزأ .

#### اعادة المزايدة

عند عدم دفع الراسي عليه المزايد الثمن ، أو عدم تنفيذ شرط من شروط المزايد العلني أو الايداع المنصوص عليه أعلاه يمكن للبائع أو الدائنين المسجلين إعادة بيع العقار طبقا للمادة 760 و ما يليها من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، و تكون اعادة البيع منفردة و اذا كان ثمن إعادة المزايدة أقل من ثمن المزايدة السابقة ، فيجبر المزايد الجديد على دفع الفرق أصلا بكل الطرق القانونية ، إمتثالا للمادة 760 و ما يليها من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، و إذا كان العكس ثمن المزايدة الثانية يفوق ثمن المزايدة الأولى فإن الفرق يكون للبائع أو للدائنين المسجلين تعويضا للضرر ، و لا يمكن مجال للمزايد ، المتخلف ان يرجع سواء على الراسي عليه المزايد الجديد أو على البائع بالمصاريف و الحقوق و الرسوم التي قد يكون دفعها و تبقى لصالح الراسي عليه المزايد الجديد

إن الراسي عليه المزايد في إعادة المزايدة يشرع في الإنتفاع إبتداء من اليوم الذي يصرح فيه برسو المزايد لصالحه، وزيادة على ذلك بخضع الراسي عليه المزايد في إعادة المزايدة لشروط دفتر الشروط و خاصة فيما يتعلق بنقل الملكية و دفع ثمن المزايدة

#### -----تحديد طريق المزايدة-----

لا يمكن ان تكون المزايدة بأقل من عشرة آلاف دينار جزائري (10.000,00 دج) طبقا للمادة 754 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

#### -----الشروط المتعلقة-----

يخضع بيع الحقوق العقارية الاصلية المعروضة للبيع في المزايد العلني لشروط معلق يتحملة الراسي عليه المزايد، دفع ثمن البيع بالمزايد العلني للبائعة

#### -----السندات-----

تسلم البائعة للراسي عليه المزايد وقت اداء الثمن سندات الملكية

يجب على الراسي عليه المزايد ان يختار موطنه في الوقت الذي يرسو عليه المزايد وفي دائرة المحكمة

الجهة القضائية

تكون محكمة ..... هي الجهة الوحيدة المختصة للنظر في جميع الإشكالات التي قد تطرأ فيما يتعلق بتنفيذ تكاليف و شروط البيع بالمزايد العلني و توابعه كيفما كانت طبيعة النزاعات .

#### -----إثباتا لما ذكر:-----

حرر بمستغاثم ، بمكتب المحضر القضائي الموقع أدناه .-----  
بتاريخ من شهر سنة ألفين وتسعة.

المحضر القضائي

## الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ : .....

محضر قضائي لدى محكمة مستغانم

إختصاص مجلس قضاء مستغانم

الكائن مكتبه ..... مستغانم.

محضر إيداع قائمة شروط البيع

المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ ..... من شهر ..... سنة ألفين وعشرة ( / / 2010 )

بطلب من : .....

..... المذكورين اعلاه.

ضد : .....

الساكنون ب: ..... مستغانم .

بعد الاطلاع على المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

نحن الأستاذ ..... محضر قضائي لدى محكمة مستغانم اختصاص مجلس

قضاء الكائن مكتبه ..... مستغانم.

أودعنا لدى السيد رئيس محكمة مستغانم قائمة شروط البيع المودعة بكتابة ضبط محكمة مستغانم ، والخاصة

بالعقار المملوك ..... اعلاه ، تنفيذاً للحكم الصادر عن القسم العقاري بمحكمة مستغانم بتاريخ

...../...../..... تحت رقم الفهرس ...../10 والممهور بالصيغة التنفيذية رقم ...../..... الصادر بتاريخ

...../...../2010 ، و القاضي ببيع العقار الكائن ..... - مستغانم ، مكون من

طابق ارضي قسم .. مجموعة ملكية رقم ... ، له 03 واجهات تطل على شارع ..... و شارع .... و

شارع ..... و البالغة مساحته ب 1964 م<sup>2</sup> يشتمل على عدة بنايات تتمثل في 06 مساكن و 05

مستودعات.

إثباتاً لما ذكر ، حررنا المحضر الحالي و أودعناه في تاريخه المذكور أعلاه، الكل طبقاً للقانون.

## الملحق رقم 06

مكتب الأستاذ : ..... ، محضر قضائي لدى اختصاص محكمة مستغانم

نشر مستخرج من قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلني

المادة 748، 749 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

لفائدة : ..... - ..... - .....

- بناء على الحكم الصادر عن القسم العقاري بمحكمة مستغانم بتاريخ ..../..../. تحت رقم الفهرس  
...../..... والممهور بالصيغة التنفيذية رقم ...../...../..... الصادرة بتاريخ ..../..../.  
-بناء على الأمر الصادر عن رئيس محكمة مستغانم بتاريخ ..../..../. تحت رقم فهرس ...../.....،  
الرقم

..... /رم/أ/..... بتأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني.

- يعلن الأستاذ ..... محضر قضائي لدى محكمة مستغانم للجمهور أنه تم تأجيل بيع العقار الاتي تعيينه  
بقاعة البيوع العقارية بمحكمة مستغانم الكائن مقرها بساحة المستشفى - مستغانم لجلسة يوم ..../...../.....  
على الساعة الحادي عشر صباحا لأعلى وآخر مزاید

تعيين العقار: عقار كائن بحي ..... - مستغانم ، مكون من طابق ارضي قسم .. مجموعة ملكية رقم  
..... ، له ... واجهات تطل على شارع ..... و شارع ..... "..... و البالغة مساحته ب 1665 م<sup>2</sup> يشتمل على  
عدة بنايات تتمثل في 06 مساكن و 05 مستودعات.

ملاحظة: العقار المعين اعلاه مشغول من طرف : ..... ، ..... ، ..... ، ..... ، .....

الثمن الاساسي : نظرا لعدم وجود مزايدين تقرر إنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي لإفتتاح المزاد ليصبح  
السعر الإفتتاحي تسعون مليون دينار جزائري (00, 00 90 000 000 دج) .

تعيين المحكمة المختصة: يباع العقار بقاعة البيوع العقارية بمحكمة مستغانم مكان تواجد العقار موضوع البيع  
بتاريخ ...../...../..... على الساعة الحادي عشر صباحا و للمزيد من المعلومات يجوز لكل شخص الاطلاع  
على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر أو أمانة ضبط محكمة مستغانم .

المحضر القضائي

تأشيرة رئيس أمناء الضبط

## الملحق رقم 07.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ: .....

محضر قضائي لدى محكمة مستغانم

إختصاص مجلس قضاء مستغانم

الكائن مكتبه ..... مستغانم.

محضر تبليغ قائمة شروط البيع

المادة 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ..... من شهر..... سنة ألفين واحد عشر ( .. / .. / ..... ) و

على الساعة.....

بطلب من السيد : ..... المولود بتاريخ..... ب..... بصفته ولي شرعي و

قانوني على .. ..

الساكن ب : ..... - مستغانم .

بناء على الاذن الصادر عن السيد : رئيس قسم شؤون الاسرة لدى محكمة ..... بتاريخ

.....

تحت رقم .. / ..... و القاضي " بالاذن في ما يسمح به القانون للولي القانوني ..... المولود بتاريخ

..... الساكن ..... - مستغانم ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم

..... الصادرة بتاريخ..... عن دائرة..... بالتصرف ببيع نصيب ابنه القاصر

..... المولود بتاريخ..... ، في العقارين المتمثلين فيما يلي : \*01 - قطعة

ارض ذات طابع فلاحي كائنة ..... - مستغانم مساحتها 04 ها و 75 آر 63 سآ حسب

مخطط مسح الاراضي العام قسم 007 مجموعة ملكية 24 .

\* 02- قطعة ارض ذات طابع فلاحي تحتوي على ممر كائنة ..... - مستغانم  
مساحتها 02 هآ و 29 آر 28 سآ حسب مخطط مسح الاراضي العام قسم 007 مجموعة ملكية 27 ،  
الآيلة له من ميراث والدته الهالكة ..... على ان يكون البيع بالمزاد العلني .  
بناء على المواد 737 ، 738 ، 783 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية  
نحن الاستاذ ..... محضر قضائي لدى محكمة مستغانم ، مجلس قضاء  
مستغانم .

الكائن مكتبه ب ..... - مستغانم .

قمنا بإخطار السيد : وكيل الجمهورية لدى محكمة .....

بايداع قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع

..... المولود بتاريخ ..... ب .....

في الحقوق العقارية في حدود :

\* اولاً - 480/30 من قطعة ارض ذات طابع فلاحي كائنة ..... - مستغانم مساحتها 04 هآ  
و 75 آر 63 سآ حسب مخطط مسح الاراضي العام قسم 007 مجموعة ملكية 24 .

\*ثانياً - 480/30 من قطعة ارض ذات طابع فلاحي تحتوي على ممر كائنة ..... -  
مستغانم مساحتها 02 هآ و 29 آر 28 سآ حسب مخطط مسح الاراضي العام قسم 007 مجموعة ملكية  
27 . طبقاً للمادة 785 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،

المودعة لدى كتابة ضبط محكمة ..... علي بتاريخ ..... المؤشر عنه من طرف رئيس محكمة .....  
بتاريخ ..... تحت رقم فهرس ..... الوصل رقم .....  
و نبهناه بان جلسة الاعتراضات حددت من طرف السيد رئيس محكمة ... بتاريخ ..... على الساعة  
التاسعة صباحاً .

و اثباتاً لكل ما تقدم ، حررنا المحضر و سلمنا نسخة منه للطالب للعمل به و فقا للقانون .

المحضر القضائي

تأشيرة السيد رئيس المحكمة

## الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

مكتب الأستاذ : .....

محضر قضائي لدى مجلس قضاء مستغانم

المقيم ..... - مستغانم

إلى السيد / رئيس محكمة مستغانم

طلب إصدار أمر بتأجيل جلسة بيع عقار بالمزاد العلني

===== ليطيب للسيد رئيس المحكمة =====

أتشرف أن أقدم إلى سيادتكم لأعرض عليكم الوقائع التالية:

- حيث أنه صدر حكم عن القسم العقاري بمحكمة مستغانم بتاريخ ..../.../.... تحت رقم الفهرس ..../... والممهور بالصيغة التنفيذية رقم ...../2010 الصادرة بتاريخ ...../...../2010 و القاضي في منطوقه ببيع العقار الكائن بحي ..... له 3 واجهات تطل على شارع ..... و شارع ..... و شارع ..... البالغة مساحته 1645 م<sup>2</sup> يشتمل على عدة بنايات تتمثل في 05 مساكن 04 مستودعات بالمزاد العلني .

- حيث انه قمنا بتحرير قائمة شروط البيع و إيداعها أمانة ضبط المحكمة بتاريخ

...../...../2011، فهرس ...../...../..... و تم تحديد جلسة الاعتراضات ليوم ...../...../2011 و جلسة البيع ليوم ...../...../2011.

- حيث قمنا بتبليغ الملاك في الشيوخ عن ايداع قائمة شروط البيع حسب الاوضاع المنصوص عليها قانونا لسيما المادة 787 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

- حيث قمنا باخطار وكيل الجمهورية بإيداع قائمة شروط البيع الخاصة ببيع نصيب المحجور عليه ..... بتاريخ ...../...../2011.

- حيث قمنا باخطار وكيل الجمهورية بإيداع قائمة شروط البيع الخاصة ببيع نصيب ..... بتاريخ ...../...../2011.



-حيث تم نشر مستخرج من قائمة شروط البيع بجريدة يومية وطنية (Reflexion) بتاريخ  
...../...../2011 صفحة .....

-حيث تم نشر اعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني بجريدة يومية وطنية(الخبر) بتاريخ  
...../...../2011 صفحة .... و بجريدة (Le Quotidien d oran) بتاريخ  
...../...../2011 صفحة 20 .

-حيث تم تعليق الإعلان عن البيع في كل من لوحة الاعلانات بمحكمة مستغانم و لوحة  
الإعلانات بقباضة الضرائب و لوحة الإعلانات ببلدية مستغانم و فقا للأوضاع المنصوص عليها  
قانونا.

-حيث اننا قمنا بتعليق الاعلان بالبيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في مدخل العقار وفي  
الاماكن العمومية بوسط المدينة وانتقل معنا الى اماكن التعليق المحضر القضائي الاستاذ  
..... للمعينة وحرر محضر بشأن ذلك بتاريخ ...../...../2011.

-حيث انه نظرا لعدم استكمال إجراءات تسجيل عريضة البيع بالمزاد العلني في آجالها القانونية  
نلتمس من سيادتكم استصدار أمر لتأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني الى تاريخ لاحق.

تحت سائر التحفظات

مستغانم في :...../...../2011

المحضر القضائي

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية مستغانم  
المحافظة العقارية لولاية مستغانم

إجراء إشهار عقاري

رسم	في .....	إيداع
	مجلد..... رقم .....	حجم ..... رقم .....

بلدية:..... قسم :	مراجع مسح الأراضي ..... (في حالة عقار ممسوح) رقم:.....	إطار مخصص للمحافظ العقاري ل ..... .....
مجموعة ملكية رقم :..... حصة	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية <u>باسم الشعب الجزائري</u>  <u>حكم</u>	مجلس قضاء مستغانم محكمة مستغانم . القسم العقاري

رقم الجدول:...../11 بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة مستغانم

رقم الفهرس:...../11 بتاريخ الخامس من شهر سبتمبر سنة ألفين وإحدى عشر.

تاريخ الحكم: ...../...../11 برئاسة السيد (ة): ..... قاضي

ومساعدة السيد(ة): ..... أمين ضبط

مبلغ الرسم / 1000 دج

صدر الحكم الاتي بيانه

بين السيد(ة):

1) ورتة .....أبناؤه : .... مدعي

.....

العنوان: مستغانم

بين /

..... ابناؤه: المباشر الخصام بواسطة الاستاذ .....

..... المولود في (2) ورتة .....

..... مدعي

ضد

..... المولودة في ..../..../1) .....

مدعى عليه

..... - مستغانم العنوان: ..... رقم 02 حي

..... المولودة في ..../..../..... مستغانم

..... - مستغانم المباشر الخصومة بنفسه

..... (2) .....

مدعى عليه

. المحضر القضائي ..... حاضر

العنوان : ..... مستغانم

.....

**\*\*بيان وقائع الدعوى\*\***

..... المولود ..... - بموجب عريضة بيع عقار بالمزاد العلني المقيدة

والمودعة

<p>لدى أمانة ضبط المحكمة</p> <p>بتاريخ..... والمسجلة</p> <p>..... المولودة في .....</p> <p>تحت رقم ..... تقدم الطالبون وهم كل .....</p> <p>..... مستغانم</p> <p>..... المولودة في</p> <p>تسعون مليون دينار جزائري.</p> <p><u>وين/</u></p> <p>المزايدة بمبلغ</p> <p>لا يقل عن 10 000 دج وقدرته بمبلغ 200 000</p> <p>دج في</p> <p>كل عرض طبقا للمادة 754 من قانون</p> <p>الإجراءات المدنية والإدارية.</p> <p>.....</p> <p>- حيث بدأت العروض لتنتهي لصالح المدعوة .....</p> <p>..... ، المولودة بتاريخ ..... بمستغانم الحاملة لبطاقة التعريف</p> <p>الوطنية الصادرة بتاريخ ..... وذلك بمبلغ قدره 116 200 000,00 دج</p> <p>"مائة وستة عشر مليون ومائتين ألف دينار جزائري" وهو المبلغ الاخير الذي رسا عليه المزااد بعدما</p> <p>قامت المحكمة بالنداء على العرض 3 مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة طبقا للمادة</p> <p>575 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية..</p> <p>- حيث انه الإعلان عن رسو المزااد لفائدة المدعوة ..... ، بمبلغ قدره</p> <p>116 200 000,00 دج "مائة وستة عشر مليون ومائتين ألف دينار جزائري" وذكرتها المحكمة</p> <p>بأن تدفع لدى أمانة ضبط المحكمة خمس ثمن البيع والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد</p> <p>الجلسة وبدفع المبلغ المتبقي في أجل أقصاه 08 أيام والا تم إعادة البيع</p> <p>بالمزااد العلني على ذمتها الأمر الذي قامت به الراسي عليها المزااد وتم دفع الخمس حال انعقاد الجلسة</p> <p>، والباقي تم دفعه لاحقا ، وهو الشيء الذي يشبهه الوصل الحامل لرقم 25/2011 المحرر بتاريخ</p> <p>18/09/2011.</p> <p>- حيث انه وبعد ثبوت دفع ثمن رسو المزااد كله من قبل الراسي عليها المزااد و ابراء ذمتها فيكون</p> <p>حكم رسو المزااد هذا بمثابة سند ملكية لهل للعقار موضوع البيع طبقا للمادة 762 من قانون</p>	
--	--

الإجراءات المدنية والإدارية..

- حيث ورسو المزاد على المدعوة ..... تعين على طالبي البيع بتسليم العقار للراسي عليها المزاد وإخلائه طبقا للمادة 763 من قانون الاجراءات المدنية والادارية..

- حيث ان مصاريف عملية البيع بالمزاد العلني والرسوم المستحقة الدفع من الراسي عليها المزاد ، تم تحديدها بموجب امر صادر عن محكمة الحال بتاريخ 28/09/2011.

**\*\* ولهذه الاسباب \*\***

- حكمت المحكمة فصلا في قضايا البيع بالمزاد العلني:

- برسو البيع بالمزاد العلني على المزايدة المسماة ..... المولودة في

..... بمستغنام الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... ، الصادرة بتاريخ

..... عن دائرة ..... ، مستغنام ، على ثمن قدره

116 200 000,00 دج "مائة وستة عشر مليون ومائتين ألف دينار جزائري" للعقار الكائن

بلدية مستغنام بالمكان المسمى

..... له ثلاث واجهات تطل على شارع بن ..... ،

وشارع ..... ، وشارع ولد ..... - طريق وهران - البالغة مساحته الاجمالية ب1695

متر مربع ، يشتمل على عدة بنايات والتي تتكون 06 مساكن ، 05 مستودعات، وتحتوي على

تسعة غرف، ستة مطابخ ، ستة حمامات، وساحة مشتركة، ومرآب، وقبو، يمثل قسم 94 ، مجموعة

الملكية رقم 85 ، المثبت بموجب الدفتر العقاري الحامل لرقم ..... مكرر، المصادق عليه من طرف

المحافظة العقارية بتاريخ .....

-على طالبي البيع تسليم العقار وإخلائه للراسي عليها المزاد.

-وعلى الراسي عليها المزاد ان تدفع المبلغ المحدد زيادة على مصاريف وحقوق التسجيل وإجراءات

الشهر.

-وعلى المحضر القضائي ان بودع حكم رسو المزاد العاني بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره في أجل

اقصاه شهرين لامن تاريخ صدوره والقول ان هذا الحكم يعد بمثابة عقد ملكية بمجرد اشهاره.

- بدأ صدر الحكم وافصح به جهازا في اليوم والشهر والسنة المذكورين اعلاه ولصحته امضيناه نحن

الرئيس .

أمين الضبط

الرئيس(ة)

الملحق رقم 10

DIRECTION DES IMPOTS  
POPULAIRE

DE LA WILAYADE  
Série N ,9- (1996) \_\_\_\_\_

INSPECTION

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET

DIRECTION GENERAL DES IMPOTS

EXTRAIT NATURE DE LA L'ACTE ( حكم رسو المزالعطني )

Nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte : رئيس أمانة ضبط الجهة محكمة مستغانم-

Date de l'acte notarié judiciaire, extrajudiciaire ou administratif : .../...../2011 Date de l'acte sous – seing  
privé déposé

Ou annexé (1) aux rangs des minutes et enregistrer :

.....

Nombre de rôles : .....de renvois : ..... : de mots nuls :

.....

Analyser d' une façon complète et succincte et -indiquer pour chacune des parties au contrat, les noms ,prénoms profession ou qualité ,domicile ,date et lieu de naissance. Donner la désignation complète des immeubles.  
Nota- les sommes servant de base à la liquidation de l' impôt seront indiquées en lettres , en chiffres et en dinars algériens .

<p style="text-align: center;"><u>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</u></p> <p style="text-align: center;"><u>مجلس قضاء مستغانم</u></p> <p style="text-align: center;"><u>محكمة مستغانم . باسم الشعب الجزائري القسم العقاري</u></p> <p style="text-align: center;"><u>حكم</u></p> <p style="text-align: center;">رقم الجدول:...../11 بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة مستغانم</p> <p style="text-align: center;">رقم الفهرس:...../11 بتاريخ.....</p> <p style="text-align: center;">تاريخ الحكم: ..../11 برئاسة السيد (ة):.....قاضي وبمساعدة السيد(ة):..... أمين ضبط</p> <p style="text-align: center;">مبلغ الرسم/ 1000 دج</p> <p style="text-align: center;">صدر الحكم الاتي بيانه</p> <p style="text-align: center;"><u>بين السيد(ة):</u></p>	<p><b>CADRE</b></p> <p><b>RESERVE</b></p> <p>Au service de l'enregistreme nt</p>
---	--

.....

بين /  
العنوان: مستغانم  
المباشر الخصام بواسطة الاستاذ  
ابناؤه: .....

(2) .....

:.....

مدعي

وين

.....

العنوان: مستغانم  
المحضر القضائي .....  
المباشر الخصام بواسطة الاستاذ .....

ضد

(1) .....

مدعى عليه

العنوان:

مستغانم .....

المباشر الخصومة بنفسه

مدعى عليه

(2) .....

العنوان:

مستغانم .....

لمباشر الخصومة بنفسه

(3) .....

مدعى عليه .....

العنوان:

.....

المباشر الخصومة بنفسه



العنوان :

..... مستغنى

**\*\*بيان وقائع الدعوى\*\***

بموجب عريضة بيع عقار بالمزاد العلني المقيدة والمودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ../2011/01/01 والمسجلة تحت رقم 2011/01/01..... تقدم الطالبون وهم كل من .....

وذلك لبيع حقوقهم العقارية المشاعة والتي تتمثل في العقار الكائن بحي ..... وله ثلاث واجهات تطل على..... البالغة مساحته الاجمالية ..... متر مربع ، يشتمل على عدة بنايات والتي تتمثل في 06 مساكن ، 05 ستودعات ، يمثل قسم .. ، مجموعة الملكية رقم .. ، والذي تقرر بيعه بالمزاد العلني بموجب الحكم الصادر عن محكمة مستغنى ، القسم العقاري- بتاريخ ../2010/01/01 تحت رقم فهرس 2010/01/01 ..... والممهور بالصيغة التنفيذية رقم 2010/01/01 ، الصادرة بتاريخ 2010/01/01 .. وهو الشيء المؤكد بموجب الدفتر العقاري الحامل لرقم ..... مكرر ، المصادق عليه من طرف المحافظة العقارية بتاريخ ../2010/01/01 .....

- حيث انه بتاريخ ..-..-2011 قام المحضر القضائي الاستاذ ..... بإيداع قائمة شروط البيع ، تحت رقم فهرس ...../01/01 ، وتم التأشير عليه من طرف رئيس محكمة مستغنى بتاريخ ..-..-2011 وتم تحديد جلسة الاعتراضات ليوم ..-..-2011 وبتاريخ 2011/01/01 تم اخطار وكيل الجمهورية بإيداع قائمة شروط البيع الخاصة ببيع نصيب المحجور علي- وبتاريخ 2011/01/01 تم إخطار وكيل الجمهورية بإيداع قائمة شروط البيع الخاصة ببيع نصيب القاصر .....

- حيث انه بتاريخ ../2011/01/01 صدر أمر عن رئيس المحكمة حددت فيه جلسة البيع بالمزاد العلني ليوم...-..-2011 .

- حيث انه وبعناية المحضر القضائي الأستاذ ..... الإعلان عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المواد 748، 749، 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وانبت ذلك بمحاضر التعليق المرفقة بالملف وقد قام المحضر القضائي بنشره في الجرائد الوطنية "الخبر، الشروق".

- حيث افتتحت جلسة البيع بالمزاد العلني بتاريخ ..-..-2011 على الساعة 11:00 صباحا وبعدها تأكدت المحكمة من حضور الأطراف وكما تأكدت من الإجراءات السابقة للجلسة بما

فيها دفتر شروط البيع وإجراءات النشر والتعليق .

يث أن المحكمة تأكدت من حضور المزايدين طبقا للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقد حضر المزايدين وتم التأكد من هويتهم وهم كل من ..... ،..... ،.....

حيث أن المحكمة نبهت المزايدين فيما إذا كانوا عاينوا العقار موضوع البيع فردوا بالإيجاب وقامت المحكمة بتعيين العقار محل البيع المتمثل في الحقوق العقارية الشائعة المذكورة أعلاه - حيث أن المحكمة نبهت المزايدين بأن السعر الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني يكون بمبلغ 90 000 000,00 دج تسعون مليون دينار جزائري.

حيث أن المحكمة حددت مبلغ التدرج في المزايدة بمبلغ لا يقل عن 10 000 دج وقدرته بمبلغ 200 000 دج في كل عرض طبقا للمادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. - حيث بدأت العروض لتنتهي لصالح المدعوة ..... ، المولودة بتاريخ ..-..-.. بمستغانم الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة بتاريخ ..-..-.. وذلك بمبلغ قدره 116 200 000,00 دج "مائة وستة عشر مليون ومائتين ألف دينار جزائري" وهو المبلغ الأخير الذي رسا عليه المزاد بعدما قامت المحكمة بالنداء على العرض 3 مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة طبقا للمادة 575 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية..

-حيث انه الإعلان عن رسو المزاد لفائدة المدعوة ..... ، بمبلغ قدره 000,00 116 200 دج "مائة وستة عشر مليون ومائتين ألف دينار جزائري" وذكرتها المحكمة بأن تدفع لدى أمانة ضبط المحكمة خمس ثمن البيع والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة وبدفع المبلغ المتبقي في أجل أقصاه 08 أيام والا تم إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمتها الأمر الذي قامت به الراسي عليها المزاد وتم دفع الخمس حال انعقاد الجلسة ، والباقي تم دفعه لاحقا ، وهو الشيء الذي يثبتته الوصل الحامل لرقم ..... /.../.../.../.../.../.../... حيث انه وبعد ثبوت دفع ثمن رسو المزاد كله من قبل الراسي عليها المزاد و ابراء ذمتها فيكون حكم رسو المزاد هذا بمثابة سند ملكية لهل للعقار موضوع البيع طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-حيث ويرسو المزاد على المدعوة .....، تعين على طالبي البيع بتسليم العقار للراسي عليها المزاد واخلائه طبقا للمادة 763 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.. - حيث ان مصاريف عملية البيع بالمزاد العلني والرسوم المستحقة الدفع من الراسي عليها المزاد ، تم تحديدها بموجب امر صادر عن محكمة الحال بتاريخ .../.../... .

#### **\*\* وهذه الاسباب \*\***

-حكمت المحكمة فضلا في قضايا البيع بالمزاد العلني:  
- برسو البيع بالمزاد العلني على المزايدة المسماة ..... المولودة في ..-..-.. .....  
بمستغانم الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... ، الصادرة بتاريخ ..-..-.. عن دائرة

.....مستغانم ، على ثمن قدره 116 200 000,00 دج "مائة وستة عشر مليون ومائتين ألف دينار جزائري" للعقار الكائن ببلدية مستغانم بالمكان المسمى.....له ثلاث واجهات تطل على شارع .....، وشارع ..... ، وشارع .....- البالغة مساحته الاجمالية ب1695 متر مربع ، يشتمل على عدة بنايات والتي تتكون 06 مساكن ، 05 مستودعات، وتحتوي على تسعة غرف، ستة مطابخ ، ستة حمامات، وساحة مشتركة، ومرآب، وقبو، يمثل قسم .. ، مجموعة الملكية رقم .. ، المثبت بموجب الدفتر العقاري الحامل لرقم ..... مكرر، المصادق عليه من طرف المحافظة العقارية بتاريخ ..../../. .

-على طالبي البيع تسليم العقار وإخلائه للراسي عليها المزاد.

-وعلى الراسي عليها المزاد ان تدفع المبلغ المحدد زيادة على مصاريف وحقوق التسجيل وإجراءات الشهر .

-وعلى المحضر القضائي ان بودع حكم رسو المزاد العاني بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره في أجل اقصاه شهرينا من تاريخ صدوره والقول ان هذا الحكم يعد بمثابة عقد ملكية بمجرد اشهاره.

- بذا صدر الحكم وافصح به جهازا في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه ولصحته امضيناه نحن الرئيس .

أمين الضبط

الرئيس(ة)

## تابع للملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة لضرائب

اسم ولقب : رئيس أمانة ضبط الجهة محكمة مستغانم

تحديد الإدارة أو المصلحة: ..... محكمة مستغانم .....

رقم الرزمة ..... سجل يوم: ..... حجم: ..... صفحة: ..... رقم: .....	ولاية مستغانم .....
---	------------------------

حالة العقود المودعة من طرف محكمة مستغانم

رقم الدفتر	رقم الترتيب	تاريخ العقد	لقب واسم ومسكن كل طرف في العقد	طبيعة العقد	مجموع أو قيم الخاصة للضريبة	مبالغ الضرائب والرسوم				إطار مخصص للمصلحة		
						ضريبة		رسوم إضافي على نقل ملكية	رقم الرزمة	سجل		
						ثابتة	نسبية				رقم الرزمة	سجل
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		/05 /09	المشتري: -	مكفو رسو								
		201 1	.....	المزاد								
			.....	000								
			.....	200								
			الساكن.....	116 دج								
			.....	مائة								
			.....	وستة								
				عشر								
				مليون								
				ومائتين								
			محكمة	ألف								
			مستغانم	دينار								
			البالغة	جزائري								

								مساحته الإجمالية بـ1695 متر مربع ، يشتمل على عدة بنايات والتي تتكون 06 مساكن ، 05 مستودعات وتحتوي على تسعة غرف سته مطابخ سته حمامات وساحة مشتركة ومرآب وقبو، يمثل قسم .. مجموعة الملكية رقم.			
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

حكم رسو المزاد العلني .../.../.....

إطار مخصص للمصلحة			
خلاصة العقود تبعا لطبيعتها			
الرسوم الإضافية على التحويلات	مبلغ الضريبة		طبيعة العقد
	نسبية	ثابتة	
العدد			

## قائمة المصادر والمراجع

### أ - المؤلفات :

- 01- العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الادارية ، وفق قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، منشورات الألفية الثالثة ،سنة 2010.
- 02- أحمد خلاصي ،قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري ،منشورات عشاش الجزائر،سنة 2003.
- 03- أحمد هندي أصول التنفيذ، دار الجامعة للطباعة والنشر، سنة 1993.
- 04- أحمد أبو الوفاء، التعليق على قانون المرافعات الجديد،الجزء الأول،منشأة المعارف الإسكندرية.
- 05- إسكندر زغلول ،قاضي التنفيذ علماً و عملاً ، دار الفكر العربي الطبعة الأولى.
- 06- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ،منشأة المعارف الإسكندرية الطبعة العاشرة.
- 07- بلقاسمي نور الدين ،الحجوز التنفيذية في النظام الجزائري ،الجزائر سنة2006.
- 08- بربارة عبد الرحمان ،طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادي طبعة2002 .
- 09- بربارة عبد الرحمن ،طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية08-09 منشورات بغدادي الطبعة الأولى ، سنة2009 .
- 10- بوضياف عادل ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني (كليك إيديسون) سنة 2012.
- 11- زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي ،جامعة طناطا ،دار الفكر الجامعي الإسكندرية سنة2004..
- 12- حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،دار هومة، الجزائر سنة 2012.
- 13- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر الطبعة، العاشرة، الجزائر2008
- 14- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للنشر طبعة سنة2004.
- 15- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر طبعة سنة2002.
- 16- يوسف نجم جبران ،طرق الإحتياط و التنفيذ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،منشورات عويدات بيروت طبعة الثانية.

- 17- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر سنة 2009 .
- 18- مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2008.
- 19- مروك نصرالدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر سنة 2005.
- 20- محمد طلعت دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 1994.
- 21- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي القاهرة سنة 1983.
- 22- محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري مكتبة الفلاح بيروت، الطبعة 2، سنة 1986.
- 23- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة الرابعة سنة 2005.
- 24- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي العراقية.
- 25- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت سنة 2003.
- 26- نبيل عمر و أحمد هندي، التنفيذ الجبري وقواعده و إجراءاته، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية سنة 2002.
- 27- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة سنة 2000.
- 28- سائح سنقوفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى عين مليلة الجزائر، سنة 2011.
- 29- سائح سنقوفة، الدليل العلمي في إجراءات الدعوى المدنية، دار الهدى عين مليلة الجزائر.
- 30- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى عين مليلة الجزائر، سنة 2006.
- 31- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة الجزائر، سنة 2003.
- 32- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، سنة 2009 .

- 33- عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر العربي الطبعة 2 ،سنة 1980.
- 34- عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،حق الملكية المجلد الثامن .
- 35- فريجة حسين ،المباديء الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2010.
- 36- فتحي والي، التنفيذ الجبري، جامعة القاهرة، سنة 1991.
- 37- فتحي والي ،التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرفعات الجديدة ،دار النهضة العربية القاهرة سنة، 1971.
- 38- صلاح الدين شوشاري ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية و الشرعية ،دار الثقافة للنسر والتوزيع ،سنة 2009.
- 39- رمول خالد ،المحافظة العقارية كألية للحفظ العقارية ،دراسة تحليلية ،قصر الكتاب ،البلدية طبعة 2002.
- 40- رمزي سيف، قواعد و تنفيذ الأحكام و العقود الرسمية، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة.

## المراجع باللغة الفرنسية:

- 01-Andry joly, procédures civiles et voies d' execution, tome 2 édition sirey, 1969.
- 02-Aubenas, cours d'histoires de droit privé, tome 7 creanciers et debiteurs, voies d'execution la ponsee universitre 1661.
- 03 - François terré, introduction générale au droit, 3 e édition, Dalloz.
- 04-M.H.renaud, de la saisie réelle, son histoire avant la grande reforme revues des huissiers, 1997.
- 05-Roland tendler, les voies d'execution serie elises, edition marketings.1990.



## II - الدوريات :

- 01- المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2003 قسم الوثائق للمحكمة العليا سنة 2003 .
- 02- المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1997 قسم الوثائق للمحكمة العليا سنة 1997 .
- 03- المجلة القضائية العدد الثالث لسنة 1992.
- 04- المجلة القضائية العدد الثالث سنة 1983.
- 05- المجلة القضائية العدد الثالث سنة 1989.
- 06- الغوثي بن ملح " الحجز العقاري " بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004 الجزء الأول، قسم الوثائق بالمحكمة العليا 2004.
- 07- ليلي زروقي " الحجز العقاري " المجلة القضائية لسنة 1997 العدد الثاني.
- 08- محمد بوراكني، التوثيق والإشهار العقاري مجلة الموثق العدد 06 شهر أفريل . 1999 .

## III - المحاضرات والدروس :

- 01- بوعروج مدني ، رئيس محكمة شلغوم العيد، محاضرة بعنوان أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 01-06-2009.
- 02- بن رقية بن يوسف، محاضرات في القانون العقاري، محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة الدفعة 18 سنة 2007-2008.
- 03- حماني رابح، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلس قضاء برج بوعرييج.
- 04- لوصيف نجاة، محاضرات تحت عنوان الحجز على العقارات غير مشهورة ، بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و الغير مشهورة، جامعة قسنطينة، بتاريخ 31-01-2010.
- 05- ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007-2008.
- 06- ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، أقيمت على الطلبة القضاة ، السنة الثانية الدفعة 18 ، السنة الدراسية 2008-2009.
- 07- ملزي عبد الرحمان ، نطاق حق الملكية وحمايتها ، المدرسة العليا للقضاء سنة 2003-2002.

- 08- محمد عثمانى، محاضرات في إجراءات التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السنة الثالثة نظام ل م د السداسي الخامس، جامعة مستغانم، سنة 2010-2011.
- 09- شريف محمد و بن هدنة نور الدين ، محاضرة صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، ملتقى الجزائر يومي 17 و 18 جانفي 2009 .
- 10- تواتي الصديق محاضرات في طرق التنفيذ ( الحوز ) أقيمت على الطلبة القضاة السنة الثانية الدفعة 18-السنة الدراسية .2008-2009.

### باللغة الفرنسية:

-1-Ndiaw Diouf, la saisie immobilière, communication au séminaire national sur la reforme de la saisie, lyon 2007.

## IV - القوانين والأوامر والمراسيم :

### القوانين:

- 01- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 02- القانون رقم 90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية ج.ر. رقم 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر. رقم 44 لسنة 2008 .
- 03- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 2007 .
- 04- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 و بالقانون رقم 01-10 المؤرخ في 14-12-2002.
- 05- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي
- 06- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج.ر. رقم 49 المعدل بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج.ر. رقم 55 المتضمن التوجيه العقاري.

- 07- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.
- 08- القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري.

### الأوامر:

- 01- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- 02- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- 03- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1966 المضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم .
- 04- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل.
- 05- الأمر رقم 85-08 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس العقاري.

### المراسيم:

- 01- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 و المتعلق بالنشاط العقاري و المعدل بالقانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007.
- 02- المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المتضمن قواعد إحداث و كالات محلية للتسيير و التنظيم العقار ، ج ر العدد 56 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-408 المؤرخ في 05-12-2003 المحدد لقواعد إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتعلق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 04- المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المتعلق بكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

- 06- المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 12 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم المتعلق بالوكالة الوطنية لمسح الاراض .
- 07- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 1983 .
- 08- المرسوم التنفيذي رقم 76-27 المتضمن الإحتيطات العقارية .

## مذكرات:

- 01 - عزوزي حازم مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري ،أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،جامعة قسنطينة،سنة 2009-2010 .
- 02- كراج أمال، مذكرة التخرج ،المدرسة العليا للقضاء، الحجز العقاري،الدفعة الرابعة عشر، السنة الدراسية 2005-2006 .

مقدمة.....	ص02
الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة و الحقوق العينية وإجراءاته والبيع بالمزاد العلني.....	ص08
المبحث الأول: الشروط الواجب توافرها لتوقيع الحجز على العقار المشهر.....	ص09
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز.....	ص10
الفرع الأول: تعريف العقار.....	ص10
1- العقار بطبيعته.....	ص11
2- العقار بالتخصيص.....	ص11
الفرع الثاني: أنواع العقارات.....	ص12
1-1- العقارات التابعة للأملاك الوطنية.....	ص12
أ- العقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة.....	ص13
ب- العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.....	ص14
1-2- العقارات التابعة للأملاك الوقفية.....	ص16
أ- الوقف العام.....	ص16
ب- الوقف الخاص.....	ص17
1-3- العقارات التابعة للأملاك الخاصة.....	ص18
الفرع الثالث: الحقوق العينية العقارية.....	ص19
1-1- الحقوق العينية العقارية الأصلية.....	ص19
أ- حق الملكية العقارية.....	ص19
ب- حق التصرف في العقار.....	ص19
ج- حق التمتع في العقار.....	ص19
1-1- حق الإستعمال.....	ص19

- 1-2- حق الإستغلال.....ص20
- 1-3- الحقوق المتفرعة عن حق الملكية العقارية.....ص20
- 1- حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن.....ص20
- أ- حق الانتفاع l'usufruit .....ص20
- ب- حق الاستعمال وحق السكن. l'usage et l'habitation.....ص21
- ج- حق الارتفاق la servitud.....ص22
- 1-2- الحقوق العينية العقارية التبعية.....ص23
- 1- مميزات الحق العيني التبعية.....ص23
- أ- ميزة التتبع.....ص23
- ب- ميزة الأولوية.....ص23
- 2-2- الرهن الرسمي والرهن الحيازي.....ص24
- أ- الرهن الرسمي.....ص24
- ب- الرهن الحيازي.....ص25
- 2-3- حق التخصيص وحق الامتياز.....ص26
- أ- حق التخصيص.....ص26
- ب- حقوق الإمتياز.....ص27
- المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز.....ص28**
- الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً.....ص29**
- 1- تعريف السند التنفيذي.....ص29
- أ- مميزات السند التنفيذي كفكرة قانونية.....ص30
- ب- أن يكون السند مهور بالصيغة التنفيذية.....ص30
- الفرع الثاني: محل الإلتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار**
- وحال الأداء محقق الوجود.....ص31**
- 1-1- أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود.....ص31
- أ- أن يكون محله معيناً على سبيل التأكيد.....ص32

- ب- أن يكون معيناً على سبيل القطع ونوع الالتزام.....ص32
- 1-2-: أن يكون معين المقدار (محدد المقدار و الوصف).....ص32
- أ-: أن يكون الحق حال الأداء.....ص33
- الفرع الثالث: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ.....ص34**
- 1- تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال 15 يوماً.....ص34
- 2- أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات لمدينه أو عدم وجودها.....ص35
- المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه.....ص37**
- 1- مالك العقار.....ص37
- 2- حائز العقار le tiers acquéreur.....ص38
- 3- عقار الكفيل العيني la caution réelle.....ص40
- المبحث الثاني: أحكام الحجز التنفيذي على العقار المشهر ووضعه تحت يد القضاء.....ص41**
- المطلب الأول: إجراءات وضع العقار المشهر و أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء.....ص42**
- الفرع الأول: إستصدار أمر الحجز وتبليغه وقيده في المحافظة العقارية.....ص42**
- 1- إستصدار أمر الحجز.....ص42
- 1-1- طلب الحجز.....ص42
- أ- مضمون طلب الحجز ومرفقاته.....ص42
- ب- الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير مثقل بتأمينات عينية.....ص46
- ج- الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار مثقل بتأمينات عينية.....ص46
- 2- إصدار أمر الحجز.....ص48
- 2-1- التبليغ الرسمي لأمر الحجز بالنسبة للعقار المشهر.....ص50
- أ- التبليغ للمدين المحجوز عليه.....ص50
- ب- في حالة تعدد الدائنين.....ص52
- 3- إجراءات الحجز تحت يد الحائز والكفيل.....ص54

- 3-1- إجراءات الحجز تحت يد الحائز.....ص 54
- أ- إندار حائز العقار.....ص 55
- ب- بيانات الإنذار.....ص 56
- ج- الجزء المترتب عن تخلف الإعدار.....ص 57
- 3-2- إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني.....ص 57
- الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وأثار القيد على العقار المشهر. ص 58**
- 1-1- الطبيعة القانونية لأمر الحجز للعقار المشهر.....ص 58
- 1-1- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.....ص 59
- 1-2- حالات قيد العقار المشهر.....ص 62
- أ- حالة العقار المثقل بتأمين عيني.....ص 62
- ب- حالة تعدد الدائنين أو تعدد المحجوز على العقار.....ص 62
- 2- وضع اليد على العقار المحجوز.....ص 63
- أ- حالة الوفاء.....ص 63
- ب- حالة عدم الوفاء.....ص 64
- الفرع الثالث: الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيدده. ص 64**
- 1- قابلية التصرفات للأبطال في العقار المحجوز (عدم نفاذ تصرفات المدين).....ص 64
- 2- تقييد سلطة المحجوز عليه في إستعمال العقار و إستغلاله.....ص 67
- أ- إذا كان العقار في يد المدين.....ص 67
- ب- إذا كان العقار مؤجراً.....ص 69
- 3- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز.....ص 71
- المطلب الثاني: إعداد العقار والحقوق العينية العقارية للبيع بالمزاد العلني للعقار المشهر.....ص 75**
- الفرع الأول: التمهيد لبيع العقار.....ص 75**
- 1- تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير.....ص 76
- 1-1- تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها.....ص 78



- أ- تحرير قائمة شروط البيع.....ص 78
- ب- إيداع قائمة شروط البيع.....ص 78
- 2- بيانات قائمة شروط البيع.....ص 79
- 2-1- مرفقات قائمة شروط البيع.....ص 81
- 2-2- الجزء المترتب على تخلف البيانات الأساسية للقائمة.....ص 83
- 3- التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع.....ص 84
- 3-1- التبليغ.....ص 84
- أ- بيانات محضر التبليغ الرسمي.....ص 86
- ب- ميعاد تبليغ القائمة و الجزء المترتب على مخالفته.....ص 86
- 3-2- نشر مستخرج من قائمة شروط البيع.....ص 87

### الفرع الثاني: الإعتراض على قائمة شروط البيع وطلب وقفه أو تأجيله

- الإعتراض على قائمة شروط البيع (مرحلة تصفية المنازعات).....ص 87
- 1- تعريف الإعتراض.....ص 88
- أ- أولهما شكلي.....ص 88
- ب- ثانيهما موضوعي.....ص 88
- 2- من يحق لهم تقديم الاعتراض.....ص 89
- 3- إجراءات تقديم الاعتراضات.....ص 90
- 3-1- مضمون الإعتراض.....ص 93

### الفرع الثالث: دعاوى وقف البيع أو تأجيله.....ص 95

- 1- دعوى الإستعجال الرامية إلى إقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة (وقف إجراءات البيع مؤقتا).....ص 95
- 2- دعوى الإستعجال الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار (تأجيل إجراءات البيع).....ص 96
- 3- دعوى الفسخ.....ص 97

المطلب الثالث :إجراءات البيع بالمزاد العلني.....	ص99
الفرع الأول:تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها.....	ص99
1-تحديد زمان و مكان البيع بالمزاد العلني.....	ص99
1-2-إخطار أطراف الحجز بتاريخ الجلسة.....	ص100
1-3-الأشخاص الممنوع عليهم الدخول إلى المزادة.....	ص100
2-النشر والإعلان عن جلسة البيع ودعوى إلغاء ذلك.....	ص101
2-1النشر والتعليق.....	ص101
2-2-دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق.....	ص103
2-3-تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بالنسبة للعقار المشهر.....	ص103
الفرع الثاني:مجريات البيع بالمزاد العلني.....	ص104
1-جلسة البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار المشهر.....	ص104
1-1-تعريف المزادة في القانون.....	ص104
1-2-مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني.....	ص105
أ-الجلسة الأولى.....	ص105
ب-أسباب تأجيل البيع في الجلسة الأولى.....	ص106
ج-الجلسة الجديدة.....	ص108
د-الجلسة الموالية.....	ص109
2-حالات إعادة البيع بالمزاد العلني.....	ص109
أ-الحالة الأولى :إذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزادة.....	ص109
ب-الحالة الثانية :إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس.....	ص110
ج-جواز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس .....	ص111
الفرع الثالث :حكم رسو المزاد وآثاره.....	ص112
1_طبيعة حكم رسو المزاد.....	ص112
1-1-بيانات حكم رسو المزاد.....	ص114
1-2-شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية.....	ص115

2-2- تنفيذ حكم رسو المزاد بالنسبة للعقار مشهر.....ص116

2-1- الآثار القانونية التي يترتبها حكم رسو المزاد.....ص116

أ- إنتقال الملكية.....ص116

ب- تطهير العقار.....ص117

ج- عدم ضمان للعيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني.....ص118

3-3- الطعن في حكم رسو المزاد(دعوى البطلان).....ص118

3-1- أثر الحكم بالبطلان.....ص118

الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهر ودعاوى إستحقاق العقار وتوزيع

حصيلة التنفيذ عليه.....ص119

المبحث الأول: الحجز التنفيذي على العقار الغير المشهر.....ص120

المطلب الأول: شروط الحجز على العقارات الغير مشهرة.....ص120

الفرع الأول: العقار الغير مشهرالذي له سند عرفي ثابت التاريخ.....ص121

1-1- تعريف السندات العرفية(العقود العرفية).....ص121

1-1-1- قاعدة ثبوت التاريخ.....ص121

أ- من يوم تسجيله.....ص121

ب- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.....ص122

ج- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.....ص122

الفرع الثاني: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري.....ص122

2-1- المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971.....ص122

2-2- المحررات العرفية الثابتة التاريخ بعد 01-01-1971

وتلك التي ليس لها تاريخ ثابت.....ص124

أ- العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 01\_01\_1971.....ص124

ب- العقود العرفية المحررة بعد 1992.....ص125

3-3- تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-19.....ص127

3-1- شهر الأحكام القضائية المثبتة للتقادم المكسب.....ص128

- أ- شهادة الحيازة.....ص128
- ب- عقود الشهرة المثبتة للتقادم المكسب.....ص128
- 3-2- السندات الواجبة الشهر.....ص129
- الفرع الثالث: العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري.....ص131**
- 1- عقود التنازل التي حررتها الإدارة في ظل الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974.....ص131
- أ- الإحتياطات العقارية.....ص131
- ب- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية...ص133
- ج- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري.....ص134
- د- مقررات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم .....ص135
- أولاً: عقود التنازل عن القطع الأرضية.....ص135
- ثانياً: عقود الوكالات العقارية .....ص138
- المطلب الثاني: اجراءات الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر.....ص139**
- الفرع الأول: إستصدار أمر الحجز على العقار الغير مشهر وتبليغه وقيده بالمحافظة العقارية.....ص139**
- 1- إستصدار أمر الحجز للعقار الغير مشهر.....ص140
- أ- طلب الحجز على العقار الغير مشهر.....ص140
- ب- بيانات طلب امر الحجز على العقار الغير مشهر.....ص142
- ج- إصدار أمر الحجز للعقار الغير مشهر.....ص142
- د- تبليغ أمر الحجز بالنسبة للعقارات الغير مشهرة.....ص143
- الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات الغير مشهرة.....ص143**
- 1- آثار قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة.....ص144
- أ- عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز.....ص144

- ب- تقييد حق المدين في تأجير العقار المحجوز وإستغ.....ص 145
- ج- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز.....ص 145
- المطلب الثالث: إعداد العقار الغير مشهر وإجراءات البيع بالمزاد العلني.....ص 146**
- الفرع الأول: التمهيد لبيع العقار الغير مشهر .....ص 146**
- 1- تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير للعقار الغير مشهر.....ص 146
- أ- تحرير قائمة شروط البيع.....ص 147
- ب- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في المناطق غير المسوحة.....ص 147
- 2- التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع للعقار الغير مشهر والإعتراض عليها.....ص 148
- الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار الغير مشهر.....ص 149**
- 1- النشر والإعلان عن جلسة البيع للعقار الغير مشهر ودعوى إلغاء ذلك.....ص 149
- 2- تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ للعقار الغير مشهر .....ص 149
- 3- جلسة البيع بالمزاد العلني وإعادة البيع للعقار الغير مشهر .....ص 149
- 4- حكم رسو المزاد للعقار الغير مشهر.....ص 150
- المبحث الثاني: دعوى إستحقاق العقار المحجوز.....ص 152**
- المطلب الأول: تعريف دعوى الاستحقاق و شروطها.....ص 152**
- 1- تعريف دعوى الاستحقاق.....ص 152
- 2- شروط دعوى إستحقاق العقار المحجوز.....ص 155
- 3- أطراف دعوى الإستحقاق.....ص 156
- أ- المدعي في الدعوى.....ص 156
- ب- المدعى عليه.....ص 156
- 4- المحكمة المختصة بنظر دعوى الإستحقاق.....ص 156
- المطلب الثاني: طرق الإثبات في دعوى الإستحقاق.....ص 157**
- 1- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح.....ص 158

- 2- وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.....ص 160
- 3- وجود محرر رسمي عرفي إكتسب تاريخنا ثابتا قبل 01-01-1971.....ص 160
- 4- وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 01-01-1970.....ص 161
- المطلب الثالث: إجراءات رفع دعوى الإستحقاق..... ص 162**
- 1- أثر رفع دعوى الإستحقاق.....ص 162
- 2- الحكم في دعوى الاستحقاق.....ص 163
- المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ:**
- "de la distribution des deniers".....ص 164
- المطلب الأول: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ..... ص 165**
- الفرع الأول: طريقة التسليم.....ص 165**
- 1- تسليم المبالغ للحاجز الوحيد.....ص 165
- 2- تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين الحاجزين.....ص 166
- الفرع الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ..... ص 166**
- 1- تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها.....ص 167
- 2- تعدد الحجز على أموال نفس المدين.....ص 168
- المطلب الثاني إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....ص 169**
- الفرع الأول: إجراءات إعداد القائمة المؤقتة..... ص 169**
- 1- إعداد القائمة.....ص 169
- 2- إنعقاد جلسة التسوية الودية.....ص 170
- 1-2- حضور الأطراف و إتفاقهم على التسوية الودية .....ص 171
- 2-2- التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية .....ص 172
- أ- حالة تخلف جميع الدائنين.....ص 172

ب- حالة تخلف أحد الأطراف فقط.....	ص172
<b>الفرع الثاني: الإعتراض على التسوية الودية.....</b>	<b>ص172</b>
1- طريقة تقديم الاعتراض على التسوية .....	ص172
2- شروط إستئناف الأمر.....	ص174
2- حالة وجود تعدد الدائنين و كانت ديونهم مختلفة.....	ص174
<b>المطلب الثالث: ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ... ص</b>	<b>ص176</b>
1- جميع الدائنين متساوون في الضمان العام.....	ص176
2- تقديم حقوق الامتياز وقت توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....	ص177
<b>الخاتمة:.....</b>	<b>ص180</b>
<b>- قائمة الملاحق.....</b>	<b>ص183</b>
الملحق رقم 01.....	ص184
الملحق رقم 02.....	ص185
الملحق رقم 03.....	ص186
الملحق رقم 04.....	ص187
الملحق رقم 05.....	ص191
الملحق رقم 06.....	ص192
الملحق رقم 07.....	ص193
الملحق رقم 08.....	ص195
الملحق رقم 09.....	ص197
الملحق رقم 10.....	ص201
<b>قائمة المصادر و المراجع.....</b>	<b>ص209</b>
<b>الفهرس.....</b>	<b>ص216</b>

## المخلص

لقد تناولنا في الموضوع إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، أهم ما جاء به المشرع في إطار التعديل الجديد في إجراءات المدنية و الإدارية، كل من الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة من شروط توقيع الحجز عليها و إجراءات وضعها تحت يد القضاء، ثم البيع في المزاد العلني مركزين على أهم الحالات التي تضمنها القانون الجديد و التي لم تكن موجودة في القانون الملغى، منها الصلاحيات المخولة للمحضر القضائي و الخبير بالبيع بالمزاد العلني، أما فيما يخص الحجز على العقارات الغير المشهورة قد تطرقنا إلى أهم الاختلافات بينه و بين العقار المشهر من خلال التسجيل أمر الحجز لدى أمانة ضبط المحكمة، ثم إلى دعوى الاسترداد العقار محل الحجز و أخيرا إلى توزيع حصيلة التنفيذ و هي الغاية المرجوة من اللجوء إلى التنفيذ لاسترداد الدائن لدينه بعد رفض المدين التنفيذ طواعية.

## الكلمات المفتاحية :

إجراءات؛ الحجز؛ عقار؛ القيد؛ البيع؛ المزاد العلني؛ العقار المشهر؛ العقار الغير المشهر؛ الاستحقاق؛ التوزيع؛ التشريع الجزائري.

نوقشت يوم 26 جوان 2013