



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



التنفيذ على العقارات والحقوق العينية المشهرة والغير مشهرة

منكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (تخصص : قانون عقاري)

إشراف الدكتورة :

حاجي نعيمة

إعداد الطالبة :

شارفي بثينة

أعضاء لجنة المناقشة :

| الاسم و اللقب | الرتبة العلمية | الصفة |
|-----------------|-------------------|-----------------|
| طواهرية الكاملة | أستاذ محاضر - ب - | رئيساً |
| مخلوف طارق | أستاذ محاضر - ب - | عضو مناقش |
| حاجي نعيمة | أستاذ محاضر - ب - | مشرفاً و مقرراً |

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والتقدير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ وَقُلْ رَبِّ أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقٍ وَاجْعَلْ لِي مِنْ أَدْنِكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا }

الإسراء الآية 80

أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من تلقيت منه علما نافعا وعملا صالحا لمواصله مشواري الدراسي، إلى الأستاذة الدكتورة حاجي نعيمة التي أشرفت على هذا العمل بعناية واهتمام فائقين، ولم تبخل علينا بنصائحها وإرشاداتها القيمة، إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لملاحظاتهم وتوجيهاتهم القيمة قصد إثراء هذا العمل المتواضع، كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لكل الأساتذة والموظفين في الجامعة على مساعدتنا طيلة فتره دراستنا وانجاز العمل فجزاهم الله عنا خير الجزاء وثقل الله ميزان حسناتهم.

أميين

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، يسرني أن
أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى التي حملتني وهنا على وهن وعانت وتألمت لألمي وسعدت لسعادتي

إلى من رعنتني بعطفها وحنانها إلى أول كلمة نطقت بها شففتني

إلى من ترقت بشوق إنهاء هذا العمل أمني الغالية أطال الله في عمرها
وردة

إلى من عمل وكد وقاسى حتى وصلت إلى هدفي، إلى مصباح حياتي
ومثلي الأعلى في الحياة

إلى أبي العزيز أطال الله في عمره سالم

إلى الأسرة الكريمة وبالأخص أخي يسري وأخي شاهين إلى من أحبهم
إلى صديقاتي ورفقاء دربي

إلى من كانوا معي في حزني قبل فرحي

إلى من كان لي سندا وقت ضعفي

إلى من شاطرتهم أفراحي إلى حبيبتني سلمى أمينة وكريمة ودنيا وأمينة
ويسرى وكل الأصدقاء الذين لم أذكرهم

إلى كل الزملاء والزميلات إليهم جميعا أهدي ثمرة جهدي



قائمة المختصرات

ق إ ج م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق إ م : قانون الإجراءات المدنية.

ق م : القانون المدني.

ج ر : الجريدة الرسمية.

ج ج : الجمهورية الجزائرية.

ق ج : القانون الجزائري.

د ط : دون طبعة.

د س : دون سنة.

ص : الصفحة.

ط : الطبعة.

ج : الجزء.

مقدمة

ثمة قاعدة تسود كل مجتمع متمدين مفادها أنه لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه بنفسه وهي قاعدة عالمية التنفيذ إذ تطبق في كل دولة بوليسيه كانت أم ديمقراطية، وطبقا لهذه القاعدة لا يجوز للدائن أن يقتضي حقه بنفسه جبرا من مدينه المماطل، حيث أن هذا الأسلوب اثبت فشله لكثرة نتائجه السلبية كانتشار الفوضى وعدم الاستقرار والتعسف وضياع حقوق الضعفاء، حتى لو كان هذا الحق حقا ثابتا ومؤكدا في سند تنفيذي، وإنما يجب على الدائن أن يستعين بالقضاء لاستثناء حقه وفقا لقواعد وإجراءات معينة، نظمها الشارع لتكفل حصول الدائن على حقه، حيث أصبح للدائن الحق في رفع دعوى قضائية ضد مدينه ليتحصل على حكم يلزمه بالوفاء، ولكن ماذا لو رفض وكان موقفه سلبيا.

أعطى القانون للدائن الحق في التنفيذ الجبري على أمواله بطرق الحجز التنفيذية، حيث حصنها بمقدمات لا غنى عنها ورتب عن تخلفها بطلان الإجراءات، ومن أهمها إعلان السند التنفيذي الذي يجري بموجب التنفيذ إلى المدين بواسطة المحضر القضائي وإمهاله مدة 15 يوما للتسديد، فإذا انقضت المدة ولم يمتثل للطلب يقوم طالب التنفيذ الدائن، باستصدار أمر الحجز على منقولاته فإذا أسفرت نتائجه على عدم وجود منقولات للمدين، يمكن التنفيذ عليها إن وجدت حالة عدم كفايتها للوفاء بالدين فيتقدم الدائن إلى رئيس المحكمة بطلب أمر بمباشرة التنفيذ الجبري على عقارات المدين.

ودراساتنا تتمحور حول التنفيذ على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة والغير مشهورة كآخر الحلول لإلزام المدين الوفاء بالتزاماته، حيث ان التنفيذ هو حلقة اتصال بين القاعدة القانونية والواقع، أي انه نشاط متميز لأنه يفترض قاعدة سلوك يحققها في الواقع فهو إذن إعمال للقاعدة الموجودة من قبل .

■ أهمية الدراسة

موضوع التنفيذ العقاري لا يقل أهمية عن باقي المسائل التي تطرحها الدراسات القانونية الأخرى، نظرا لحساسيته لدى الأفراد، حيث أن هذه الأهمية تكمن في حساسية

وخطورة التصرف إذ انه يصطدم مع أقدم حق كرسته اغلب الدساتير "هو حق ملكية"، إذ أن العقار كان ولا يزال من أثنى ممتلكات الإنسان واهم عناصر الضمان في ذمته المالية، لذلك يحرص الناس على امتلاكه، كما أن المشرع اعد حماية قانونية تمنع المساس بالملكية العقارية التي يعتبرها من استراتيجيات التنمية، وأيضا المشرع خصها بإجراءات التنفيذ على العقار بمواعيد طويلة وإحاطتها بإطار خاص، ويوجب احترام إجراءات الشهر العقاري وإن دل ذلك فإنما يدل على أهمية التنفيذ على العقار، بالإضافة إلى ذلك فالمشرع كلما فرض العديد من الشكليات فإنه ينبه إلى خطورة التصرف المنجز.

والحجز العقاري من أهم مميزاته انه متشعب ومتشابك الإجراءات، وذلك لأنه متصل بالنظام الخاص بالحقوق العينية وشهرها والأسبقية المترتبة عليها وما يثيره حق التبعية من إشكاليات.

▪ دوافع اختيار الموضوع

ما دفع إلى اختيار هذا الموضوع هو بداية انتشاره شيئا فشيئا في الحياة العملية، وخاصة السنوات الأخيرة بعد فتح المجال لممارسه مهنة محافظ البيع بالمزايدة، ومما أثار فضولي العلمي وكان دافعا قويا للإلمام بجميع الإجراءات القانونية الخاصة بالتنفيذ على العقار وتفصيلها تفصيلا دقيقا.

▪ إشكالية الدراسة

كمحاولة للإلمام بموضوع الدراسة تم طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى ووفق المشرع الجزائري في حماية أموال الدائن وفقا للإجراءات التي وضعها لتوقيع الحجز العقاري في ظل القانون 08-09 .

■ المنهج المتبع

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي لإبراز إرادة المشرع من خلال النصوص القانونية المستحدثة في الموضوع، ولقد تم التقيد بالأساليب القانونية لشرح مضمون النصوص اعتمادا على وضوح المقاصد وبساطه التعابير، بما من شأنه أن يقرب المعنى للأذهان دون التكلف، كما تم الاستناد إلى المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية.

■ أهداف الدراسة

تتبع أهمية موضوع التنفيذ على العقار من ناحية توضيح كل ما يحيط الحجز من إجراءات وآثار، فهو من أهم القواعد القانونية ومن أدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيدا ومن أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها وأوسعها، إذ أن التنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه لعله يقوم بالوفاء بالدين قبل ذلك.

■ الدراسات السابقة

أما فيما يخص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع فبعد البحث تبين وجود عدد قليل من البحوث التي تقترب من موضوع هذا البحث، ومن أهم الدراسات التي لها علاقة بموضوع البحث: سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة.

■ صعوبات البحث

يشكل الظرف الحالي المتمثل في وباء كورونا سببا مباشرا لعدم إجراء دراسة ميدانية، على اعتبار أن موضوع التنفيذ موضوع ميداني بامتياز.

■ خطة الدراسة

قسمت الدراسة إلى فصلين، على النحو التالي: حيث تم تخصيص الفصل الأول للحجز التنفيذي للعقار {استصدار أمر الحجز وقيده في المحافظة العقارية}، وخصّص الفصل الثاني لشرح البيع الجبري للعقار وفصل فيه {تهيئة العقار للبيع وكيفية بيع العقار بالمزاد العلني}.

الفصل الأول:

الحجز التنفيذي على العقار

تمهيد الفصل:

إن الأصل في التنفيذ انه ينصب على الأموال المملوكة المدير سواء كانت منقولات أو عقارات، وهذا تطبيقاً لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون والذي يقضي بان كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، غير انه هناك نظام إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار، فقد يكون الحجز على العقارات منصبا على عقار المدين وهو الحالة العادية، وقد يكون الحجز منصبا على عقار مملوك لغير المدين كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العين، ولإحاطة بمختلف هذه الجوانب تم اعتماد المبحثين التاليين:

المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

المبحث الثاني: منازعات الحجز العقاري

المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

لذ فإننا سنتناول في هذا المبحث شروط حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء، وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول استصدار أمر الحجز العقاري وفي المطلب الثاني قيد أمر الحجز العقاري¹.

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز العقاري

سنتعرف في هذا المطلب إجراءات الحجز على العقارات والحقوق العينية المشهورة المتضمنة (الإجراءات وشروط)، في الفرع الأول أما الفرع الثاني الحجز على العقارات غير مشهورة مع تبيان مفاهيم مختلف المصطلحات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالرجوع إلى أصولها في القانون المدني .

الفرع الأول استصدار الحجز على العقارات المشهورة

سنتعرض في هذا الفرع إلى العناصر التالية ونتناولها في شروط استصدار أمر الحجز العقاري أولا وإجراءات استصدار أمر الحجز ثانيا.

أولا: شروط استصدار أمر الحجز

تنص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه: "يجوز للدائن الحجز على العقارات والحقوق العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي واثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها. غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على العقار، الذي بيده سندا تنفيذيا، يجوز له الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها إلى الغير ولا بد من شرح المصطلحات التي جاءت في هذه المادة لتتضح في نفس الوقت شروط

¹-عبد العزيز بوداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، (د.ط)، (د.د.ن)، الجزائر 2007، ص09.

استصدار أمر الحجز على العقار، حيث نعرف السندات التنفيذية ومعنى عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها ثم نعرف مفهوم العقارات والحقوق العينية العقارية ومن هو الدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز الخاص على العقار وصاحب حق التخصيص على العقار¹.

أ/ السندات التنفيذية

وهي الأحكام والعقود والمحركات التي يجري التنفيذ بمقتضاها الأحكام ويقصد بالأحكام القرارات التي تصدر للفصل في خصومه بناء على إجراءات صحيحة، ويتطلب تنفيذها استعمال القوة الجبرية وفي ذلك نص م324 على أن " جميع الأحكام قابلة للتنفيذ في كل أنحاء الأرض الجزائرية² إذ يعد الحكم القضائي من أهم السندات التنفيذية على الإطلاق، لأنه لا يصدر إلا بعد تحقيق كامل وهو يصدر متضمنا تأكيدا قضائيا لوجود حق الدائن مما يحسم كل نزاع حول هذا الحق كما أن القانون يكفل فاعلية الحكم وقدرته على التأكيد الحق وعدم السماح بالمنازعة حول وجوده عن طريق حجية الأمر المقضي به إذ يعتبر الحكم بمقتضاها عنوانا للحقيقة وفضلا عن أهمية الحكم كسند تنفيذي فإن الأحكام القضائية تعتبر في الواقع أكثر السندات التنفيذية شيوعا في الحياة العملية³، ولأجل التنفيذ الجبري لأحكام المحاكم والمجالس يطلب قضاة النيابة العامة مباشرة استعمال القوة العمومية .

¹- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية (د.ط)، دار هومة لطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص59.

²- بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د.ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص61.

³- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، (د.ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص67.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مفهوم الأحكام يشمل جميع الأحكام التي تقصل في النزاعات بين الأفراد والهيئات العمومية والمؤسسات العامة إذا كانت لصالح تلك المؤسسات أو الهيئات والمؤسسات العمومية أو ضدها¹.

ب/ الحكم المشمول بالنفذ المعجل: تستمد خاصيتها أما من القانون أو القضاء (الحكم القضائي) الأحكام الواجبة التنفيذ بقوة القانون فتتص عليها قوانين خاصة ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 227 من القانون التجاري التي تنص على انه تكون جميع الأحكام والأوامر الصادرة بمقتضى هذا الباب الإفلاس والتسوية القضائية معجلة التنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف وذلك باستثناء الحكم الذي يقضي بالمصادقة على الصلح وما نصت عليه المادة 22 من القانون 04-90 المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل على انه تكون الأحكام القضائية المتعلقة بالمسائل التالية محل تنفيذ مؤقت بقوة القانون :- تطبيق وتفسير كل اتفاقية أو اتفاق جماعي للعمل

- تطبيق أو تفسير كل اتفاق مبرم في إطار إجراءات خاصة بالمصالحة أمام مكاتب المصالحة .

- دفع الرواتب والتعويضات الخاصة بالأشهر الستة الأخيرة².

أما حالات التنفيذ المعجل القضائي وهي حالة المادة 40 ف2 من قانون إ.م التي تنص على جميع الأحوال الأخرى حيثما وجدت حالة استعجال ومثال ذلك: الأحكام الصادرة في دعاوى الحيازة المتعلقة بحق عيني عقاري وهي دعاوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة المادة 817 قانون مدني(ق.م) ودعوى إيقاف الأعمال الجديدة المادة 821 ق م هذه الحالات على سبيل المثال فحسب وحيثما وجدت حالة استعجال فإنه يجوز

¹- بلغيث عمارة، نفس المرجع الصفحة، ص61.

²- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص12.

للقاضي أن يأمر بالتنفيذ المعجل إذا طلبه للمحكوم له، ولقاضي السلطة التقديرية في الأمر بالتنفيذ المعجل أو رفضه، وكذلك المشرع الجزائري أعطى للقاضي في هذه الحالة سلطة تقديرية أن يقر دلائل ذلك النفاذ المعجل بالأمر بتقديم كفالة أو أن يجعله بدون كفالة¹.

ت/ الأوامر الإستعجالية : الأوامر الإستعجالية هي الأوامر الصادرة في الدعاوي الاستعجالية سواء من القسم لأستعجالي أو باقي أقسام المحكمة، معجلة النفاذ بكفالة أو بدونها أي أن تعجيل النفاذ مستمد من القانون وهو من أعطاه هذه الخاصية المقررة في المادة 303 من ق إ ج م أ وتضيف المادة 609 فقرة أخيرة من نفس القانون ان الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل والأوامر الاستعجالية تكون قابله للتنفيذ رغم المعارضة والاستئناف. كما أن ما يترتب عن النفاذ المعجل طبقا للمادة 614 انه يجوز التنفيذ الجبري بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي دون مراعاة للأجل المنصوص عليها في المادة 612" مهله الوفاء الاختياري 15 يوما". وذلك إذ كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي، أو إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل .

والأمر الإستعجالي إذا تضمن التزاما ماليا، كما في حالة تصفية غرامة تهديدية أو إلزام المحجوز لديه المتخلف عن التصريح بما في ذمته بالوفاء للدائن الحاجز وهما الحالتان الوحيدتان اللتان يصدر فيهما القاضي الاستعجالي أمرا يتضمن التزاما ماليا، قد يكون محل مطالبه بالتنفيذ الجبري عن طريق بيع عقار المدين بالمزاد العلني² .

ث/ أوامر الأداء: وهو ما يصدر عن القضاء من قرارات بناء على طلب الخصم دون سماع أقوال الخصم الآخر ودون تكلفة بالحضور. وذلك بموجب ماله من سلطات ولائية، وفي حالات الاستثنائية معينة نص عليها القانون خلافا للقواعد العامة في اللجوء

¹-العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص72.

²-سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص13.

إلى القضاء، حيث أجاز للخصم الإدلاء أمام القضاء بطلبه في غياب خصمه إذ يشترط لتقييم طلب استصدار أمر بالأداء أن :- يكون موضوع الأمر دين من النقود، ويشترط في الدين أن يكون معين المقدار وثابتا بالكتابة وان يكون حال الأداء .

- إيداع طلب الأمر قلم كتابة المحكمة ويجب أن يتضمن الطلب أسماء وألقاب الخصوم ومهنتهم وموطنهم أيضا مقدار الدين وسبب الدين وجمع المستندات الموضحة والمؤيدة لوجود الدين .

- أن يكون تبليغ أمر الأداء في الجزائر، بحيث لا يجوز إصدار أمر بالأداء إذ لم يكن للمدين موطنا أو محل إقامة في الجزائر .

- فإذا لم يرفع المدين معارضه على الأمر في الميعاد المحدد 15 يوما التالية لاستلامه الأخطار الموجهة إليه من قبل كتابة المحكمة، فان القاضي يقرر تثبيت الأمر بالأداء، وبذلك تترتب عليه كافة الآثار التي تترتب على الحكم الحضوري .

- أما ميعاد الاستئناف في حالة ما إذا كان الأمر بالأداء قابلا للاستئناف فيسرى تاريخ انتهاء ميعاد المعارضة من تاريخ صدور الحكم برفضها وبانتهاء ميعاد الاستئناف يقوم الكاتب بناء على طلب الدائن يوضح الصيغة التنفيذية على الأمر وإذا لم تحصل المعارضة في أمر الأداء ولم يشتمل على الصفة التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ صدوره فانه يسقط ولا تكون له أية آثار بعد ذلك¹ .

ج/ الأوامر على العوائض: هي أيضا نوع من الأوامر التي يصدرها القضاء بناء على طلب الخصوم من غير ودون تكليف الخصم الآخر بالحضور وفي غيابه وتعتبر سنداته تنفيذية ومثال ذلك المادة 941 ف1(ق.م) "على الدائن الذي يريد اخذ تخصيص على عقارات مدينه أن يقدم فريضة تذكر إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها

¹ - العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص74.

العقارات التي يريد التخصيص بها ونصت المادة 942 (ق.م) على انه "مدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص... وانه لأمر بالتخصيص واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن .

ح/ أوامر تقدير المصاريف: وتشمل الدعاوي والرسوم القضائية مادة 225 ق(إ.ج.م) كما تشمل أتعاب ومصاريف الخبير والمترجم مادة 227 و 228ق(إ.ج.م) ومصاريف الشهود وإذ تنص المادة 225ق(إ.ج.م) على الخصم الذي خسر الدعوى يقضي عليه بمصاريفها ويذكر في الحكم أو الأمر الذي يفصل في النزاع مقدار المصاريف، ما لم يكن قد تعذر تحديدها قبل صدوره¹، فيصير تحديدها بعدئذ بأمر من القاضي، أو رئيس الهيئة التي أصدرت الحكم ويرفق ببيانها بمستندات الدعوى ، ذلك هو أمر التقدير مادة 226 ق(إ.م).²

خ/قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكم العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ :

1-قرارات المجالس القضائية: وهي القرارات الفاصلة في إستئنافات الأحكام الصادرة في أول درجه بهدف إلغائها أو مراجعتها، وقرارات المجالس القضائية قد تكون صادرة من القضاء العادي أو القضاء الجزائي إذا فصل في دعوى مدنية تابعة للدعوى العمومية و تتضمن التزاما ماليا، وتصلح للمطالبة بالتنفيذ حتى على العقار وذلك لبيعه بالمزاد العلني .

2 -قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ: المحكمة العليا محكمة القانون ويمكن أن تكون محكمة موضوع في الحالات المحددة في القانون، وتمارس الرقابة على الأوامر والأحكام والقرارات القضائية من حيث تطبيقها السليم للقانون واحترامها لأشكال

¹ - العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص74.

² - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص73.

وقواعد الإجراءات وقرارات المحكمة العليا هي الفاصلة في الطعن بالنقض في الأحكام والقرارات الفاصلة في موضوع النزاع والصادرة في آخر درجة عن المحاكم والمجالس القضائية أما قراراتها المتضمنة التزاما بالتنفيذ فيمكن حصرها في :

الحالة 01: إذا كان قرار المحكمة العليا، فيما فصل فيه من نقاط قانونية، لا يترك من النزاع ما يتطلب الحكم فيه، فإن النقض يكون بدون إحالة. ويجوز النقض بدون إحالة، والفصل في النزاع نهائيا عندما يكون قضاة الموضوع قد عاينوا وقرروا الوقائع بكيفية تسمح للمحكمة العليا أن تطبق القاعدة القانونية الملائمة.

يجوز أن يمدد النقض بدون إحالة إلى أحكام سابقة للحكم أو القرار المطعون فيه. إذا ترتب على نقصهما إلغاء تلك الأحكام بالتبعية، وفي هذه الحالة تفصل المحكمة العليا بتحديد من يتحمل المصاريف القضائية المترتبة على مراحل الخصومة أمام قضاة الموضوع¹.

الحالة 02: تفصل جهة الإحالة من جديد في القضية من حيث الوقائع ومن حيث القانون، باستثناء المسائل غير المشمولة بالنقض، ويجب على جهة الإحالة أن تطبق قرار الإحالة فيما يتعلق بالمسائل القانونية التي فصلت فيها المحكمة العليا .

إذا لم تمثل جهة الإحالة لقرار المحكمة العليا الفاصل في مسألة قانونية، يجوز بمناسبة في الطعن بالنقض الثاني، البت في موضوع النزاع، يجب على المحكمة العليا، أن تفصل من حيث الوقائع والقانون في طعن ثالث بالنقض، يكون قرارها قابلا للتنفيذ فإذا تضمن التزاما ماليا فيصالح للمطالبة بالتنفيذ حتى على العقار وذلك لبيعه بالمزاد العلني .

الحالة 03: يجوز للمحكمة العليا إذا رأت أن الطعن تعسفي أو الغرض منه الأضرار بالمطعون ضده، أن تحكم على الطاعن بغرامة مدنية من عشرة آلاف 10000

¹-سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص19.

دينار إلى عشرين ألف دينار 20000 دج دون الإخلال بالتعويضات التي يمكن الحكم بها للمطعون ضده وهي التزامات مالية تصلح للتنفيذ الجبري على العقار وذلك لبيعه بالمزاد العلني¹.

د/ أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة

1- أحكام المحاكم الإدارية: وهي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية أنشأت بموجب قانون 98-02 وتخضع الإجراءات المطبقة أمامها لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة تفصل المحكمة الإدارية في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا أن تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها .

تخصص المحاكم الإدارية بالفصل كذلك في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن² :

- الولاية والمصالح الغير ممركرة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

- دعاوى القضاء الكامل.

- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة .

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص21.

² - قانون رقم 98-02 مؤرخ في 04 صفر عام 1419 الموافق ل30 سنة 1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37.

2/قرارات مجلس الدولة : أنشئ مجلس الدولة بموجب القانون العضوي 98-01 المعدل بالقانون العضوي 11-13¹ وهو هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري، يختص كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة .

يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر عن المحاكم الإدارية، وفي الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجه عن الجهة القضائية الإدارية، كما يختص كجهة استئناف وطعن بالنقض في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة².

ذ/محاضر الصلح والاتفاق :

1/ محاضر الصلح: نصت المادة 990 من ق إ ج م إ على انه يجوز الصلح بين أطراف الخصومة سواء بمبادرة منهم أو يسعى من القاضي في أية مرحلة كانت عليها الخصومة، ويتولى القاضي المعروف أمامه النزاع تحديد مكان وزمان الصلح حسب ما يراه مناسباً إذا نص القانون على خلاف ذلك، فإذا تم الصلح على القاضي أن يحرر محضر صلح يضمنه كافة البيانات المتعلقة بالخصوم من اسم ولقب وصفة وعنوان وكذا البنود المتفق عليها ويوقع عليه بمعية أمن الضبط والخصوم³ .

¹ القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 04 صفر عام 1419 الموافق ل ماي سنة 30 ماي سنة 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 مؤرخ في 24 شعبان عام 1432 الموافق ل 26 يوليو 2011 الجريدة الرسمية عدد 43

² سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص21.

³ أحمد ماهر زغلول، أصول التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الدنية والتجارية والتشريعات المرتبطة بها، الطبعة الرابعة، ص282.

يودع المحضر بأمانة الضبط أين يمكن لأطراف الخصومة الحصول على نسخه منه وفقا لقواعد تسليم نسخ الأحكام، ولا يعد محضر الصلح سند تنفيذيا إلا إذا تضمنت بنوده إلزاما على احد الطرفين ويمهر بالصيغة التنفيذية وعموما قصدته المادة 993 من ق.إ.ج.م¹.

2/ محاضر الاتفاق: وهي المحاضر التي تتضمن بنود الاتفاق الناتج عن إجراء الوساطة، والوساطة إجراء إلزام المشرع القاضي بعرضه على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام و هو ما نصت عليه المادة 990 من قانون 09/08 السالف الذكر .

إذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعين القاضي وسيطا لمحاولة التوفيق بينهم وإيجاد حل النزاع في مده لا تتجاوز ثلاثة أشهر قابله للتجديد مره واحدة بطلب من وبعد موافقة الخصوم، وتشمل الوساطة كل النزاع أو جزء منه ولا يترتب عن هذا الإجراء تخلي القاضي عن القضية يبقى تحت رقابته وبإمكانه إنهاء الوساطة في أي وقت سواء بطلب من الوسيط أو من الخصوم أو من تلقاء نفسه إذ تبين له استحالة السير الحسن لها .

فإن تم الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمه محتوى الاتفاق ويوقعه هو والخصوم ويرجع القضية إلى الجدول يصادق القاضي على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن ويمكن بذلك لأي طرف تسلّم نسخه منه² .

ر/ مفهوم حكم المحكمين: التحكيم شبه قضائي وهو الاتفاق على طرح النزاع على أشخاص يسمون محكمين ليفصلوا فيه دون المحكمة المختصة به بقرارات تسمى بأحكام التحكيم ويحصل الاتفاق على التحكيم، الذي يعين موضوع النزاع وأسماء المحكمين متى

¹ - أحمد ماهر زغلول، مرجع سابق، ص284.

² - فتحي والي: التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، طبعة 1989، دار النهضة العربية، ص104.

كان لهؤلاء الخصوم حق التصرف في الحقوق موضوع النزاع، وبالتحكيم يستغني الخصوم على الالتجاء إلى القضاء ويتقادوا بذلك بطئ الإجراءات، وعدم التقيد بالإجراءات المقررة لرفع الدعاوى إلا أن القانون لا يعترف بالإرادة الخاصة للمعارضة وقد يكون قابلاً للاستئناف أو نهائياً حسب اتفاق الخصوم وقت تعيين المحكمين أو بعد ذلك .

أحكام المحكمين تخضع لرقابه القضاء قبل تنفيذها فهي لا تنفذ إلا بأمر يصدره رئيس الجهة القضائية بهامش أصل الحكم ويتضمن الإذن للكاتب بتسليم نسخه رسميه ممهورة بالصيغة التنفيذية تطبيقاً للمادة 493 من ق إ ج م، ويصدر بناء على طلب ممن صدره الحكم لصالحه مرفوقاً بأصل حكم التحكيم وصوره من اتفاق التحكيم، ولا يجوز للقاضي أن يصدر أمره بتنفيذ حكم التحكيم إلا بعد التحقق مما يلي¹ :

1/ إلا يتضمن ما يخالف النظام الداخلي، ومن الأمور التي تتصل بالنظام هي إلا يخالف المحكم أثناء نظره لموضوع النزاع المبادئ الإجرائية الأساسية وأهمها حق الدفاع واحترام المواجهة ومراعاة المساواة بين الخصوم .

2/ وان الحكم صدر في مسألة يجوز التحكيم فيها للمادة 1006 ف2 ق إ م

3/ التأكد من خلوه للعيوب الإجرائية، فهو يتحقق مثلا من صحة عقد التحكيم وصدوره الحكم في حدود هذا الاتفاق ومن قبل المحكمين المتفق عليهم، كما يتأكد من صحة إجراءات التحكيم ثم يصدر أمره فيصبح حكم المحكمة واجب التنفيذ وله قوه تنفيذيه تنتج تنفيذه جبرا.

¹ -حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص /ص 97-98.

ز/ الشيكات والسفاتج

الأوراق التجارية القابلة للتداول هي وثائق شكلية مكتوبة في صيغ معينة وتثبت دينا بمبلغ معين، يتعهد الموقع عليها شخصا آخر فيها بأداء المبلغ المذكور فيها في مده معينة و لأمر شخص معين أو من يأمر هذا الأخير أو إلى حاملها، وهذه الأوراق تكون قابله للتداول بالتظهير أو المداولة اليدوية. وقد أجاز المشرع لأصحاب العلاقة مراجعه دوائر التنفيذ " رئيس المحكمة في القانون الجزائري" لاستحصال مبالغها ودون الحاجة إلى استصدار حكم من المحكمة بها، ومن بين السندات التجارية الشيكات والسفاتج جعلها قانون الإجراءات المدنية والإدارية سندات تنفيذه بعد التبليغ الرسمي وهو الذي يقوم به المحضر القضائي ويختلف عن التبليغ العادي الذي يقوم به أمين الضبط¹.

س/ العقود التوثيقية:

أوكل المشرع بموجب القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، للموثق صفة الضابط العمومي وأولاه مهمة تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية وكذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة. وللسند أو العقد التوثيقي الذي يحرره الموثق الحجة الكاملة في مواجهه الغير ما لم يطعن فيه بالتزوير وتعتبر العقود التوثيقية من أهم العقود المثبتة للملكية أو أية معامله سواء الأشخاص الطبيعيين فيما بينهم، أو بين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، والعقود التي يحررها الموثق عديدة بحيث تختلف تسميتها من عقد لآخر ومنها: عقد البيع، عقد الهبة، عقد المبادلة، عقد الوصية، الشهادات التوثيقية، عقد الشهرة قبل إلغائه بموجب القانون رقم 07-02².

¹ - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص31.

² - دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، طبعة 2016، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص45.

ش/ محاضر البيع بالمزاد العلني:

بعد إتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني للمنقولات المحجوزة وانتهاء البيع برسو المزاد لمن تقدم بأعلى عرض يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني حسب الاختصاص بتحرير محضر يثبت فيه رسو المزاد و يجب أن يتضمن المحضر على الخصوص البيانات المحددة في المادة 715 من قانون الإجراءات المدنية ويوقع عليه من طرف المحضر أو محافظ البيع وكذا راسي المزاد وتودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة ويكون حينها مثل هذا المحضر سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ الجبري اتجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع بفرق الثمن، أو اتجاه المشرف على البيع سواء كان محافظ البيع أو المحضر القضائي إذ لم يستوف ثمن بيع من الراسي عليه المزاد فوراً في الآجال المحددة في شروط البيع ولم يبادر إلى إعادة البيع خلال اجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ البيع ويكون بذلك المشرف على البيع ملزماً بدفع ثمن البيع.¹

ص/ أحكام رسو المزاد على العقار:

حكم رسو المزاد كسند تنفيذي سنتطرق له بالتفصيل في حينه عند دراسة إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تنتهي لا محالة بحكم رسو المزاد ونرى كذلك إثارة من حيث التنفيذ، أم حكم رسو المزاد فآثاره المالية تقوم عندما يتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن رسو المزاد في الأجل الذي سنعرفه لاحقاً ويعاد البيع على ذمته، أو أن يتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الحقوق والرسوم والحقوق التناسبية في حاله استحقاقها ففي

¹ - تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ ألقيت بالمدرسة العليا للقضاء بتاريخ 26-10-2008، السنة الدراسية 2009.

هذه الحالة يكون حكم رسو المزاد سندا تنفيذيا فيما يتعلق بالتزام المالي في حق من تخلف عن الوفاء به.¹

ثانيا: عدم كفاية الأموال المنقولة

المنقول نعرفه بمفهوم المخالفة للمادة 683 من ق م بأنه كل شيء يمكن نقله دون تلف والأصل في التنفيذ انه يكون على الأموال المنقولة طبقا للمادة 620 من ق إ ج م و إ فان كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف انتقل التنفيذ إلى العقارات وفي الفترة الثالثة من نفس المادة فإن أصحاب حقوق الامتياز الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتهنيين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 721 من نفس القانون ف2، فعدم كفاية الأموال هو نقصان قيمتها بحيث لا تغطي الدين والمصاريف. أما عدم الوجود فهو فعلي أو حكمي فالفعلي لا يكون للمحجوز عليه أي منقول بعد تكليفه بالوفاء وانتهاء مهله الوفاء الاختياري وبعد تحرير محضر الامتناع فان المحضر القضائي يستصدر أمرا بالحجز التنفيذي على المنقولات فأما انه لا يجد منقولات فعلا فيجرر محضر عدم وجود منقولات أما عدم الوجود الحكمي فهو وجود منقولات لكن قيمتها لا تزيد عن مقدار مصاريف التنفيذ وفي هذه الحالة المنصوص عليها في المادة 622 من ق إ ج م و إ فلا يباشر التنفيذ إذا لم يكن من المنتظر أن يتحصل من بيع الأشياء المحجوزة ما يزيد عن مقدار مصاريف هذا التنفيذ ويحرر المحضر القضائي محضر عدم وجود وعليه ينتقل إلى التنفيذ على العقارات المملوكة للمدين فما هو مفهوم العقارات؟²

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص33.

² - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص59-60.

ثالثاً/ مفهوم العقارات

العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف وهو التعريف الذي اعتمده القانون المدني الجزائري إذ نصت المادة 683 " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بتخصيص .

والأصل أن العقار أو وصف العقار يطلق على الأرض وما هو مبني فوقها أو ملاصق بها كالمباني وكذا العقار بالتخصيص أي ما يصلح عن تسميتها بالعقارات بحسب طبيعتها كالأرض وما هو لاصق بها، والعقارات بحسب موضوعها وهو ما نصت عليه المادة 684 من القانون المدني بقولها " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار¹ .

إذ تنقسم الحقوق العينية على العقار إلى حقوق أصلية وحقوق تبعية الحقوق العينية والأصلية أو الحقوق هو حق الملكية ويكون حقا عقاريا إذ وقع على عقار بطبيعته أو عقارا بالتخصيص ثم تأتي حقوق عينية أصلية متفرعة عن حق الملكية هذه تكون حقوق عقاريه إذا وقعت على عقار ومنها ما لا يقع إلا على عقار وهي حق الارتفاق وحق السكن وحق الحكر ومنها ما لا يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية، فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهو حق الانتفاع وحق الاستعمال² .

¹ - دلاندة يوسف، مرجع سابق، ص10.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص194.

والحقوق العينية التبعية إذ يعتبر حقا عقاريا كل حق تبعي يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص ومن هذه الحقوق مالا يقع إلا على عقار فيكون حتما عقاريا كحق الرهن الرسمي وحق الاختصاص، ومنها ما يقع على عقار أو منقولا فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهي حق رهن الحيازة وحقوق الامتياز .

رابعاً: الدائن المرتهن

الرهن الرسمي طبقاً للمادة 882 من القانون المدني هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان .

ويبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغائه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام العقد كما لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وأن يكون معيناً بالذات تعيناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين أما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً حسب نص المادة 886 من القانون المدني.

والرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى دائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدين شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين حقا عينيا يخوله حسب الشيء إلا أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.¹

¹ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص194.

ولا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول أو عقار وهذا طبقا لأحكام المادتين 948 و 949 من (ق م) فمحل رهن الحيازة يصح أن يكون عقار أو منقولاً وليس القيد ضروريا لسريان الرهن الحيازي في مواجهه الغير إلا إذا كان محل الرهن الحيازي عقارا¹.

خامسا: صاحب حق الامتياز الخاص على العقار

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار نظمها القانون المدني في القسم الثاني من الفصل الثاني من الباب الرابع حقوق الامتياز من الكتاب الرابع الحقوق العينية التبعية او التأمينات العينية المواد 999 وما يليها :

أ/ امتياز بائع العقار

فما يستحقه بائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع، ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز راهنا رسميا .

يرتب هذا الامتياز للبائع على كل بيع حاصل بمحرر رسمي أو عرفي بالمزاد أو بصفة ودية ويضمن الامتياز ثمن العقار المبيع أو الباقي منه وملحقاته من مصروفات ويضمن الامتياز الثمن ولو كان إيراد مؤبدا أو لمدى الحياة، وينشا الامتياز بقوه القانون، فإذا احتفظ البائع بالملكية إلى حين استيفائه فلا يكون له حق امتياز وإذا اخذ الشفيع المبيع بالشفعة حل محل المشتري، و يكون للبائع في هذه الحالة حق امتياز البائع، ومتى يكون المبيع عقارا فيستوي أن يكون ماديا أو معنويا، ولا يكون ممتازا إلا ثمن العقار الذي يجوز بيعه بالمزاد، كالعقار نفسه أو حق الانتفاع به².

¹ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص746.

² - سليمان بوقندورة، مرجع سابق ص66.65.

وليس حق الارتفاق منه لأنه لا يجوز بيعه استقلالا إما محل الامتياز فيقع على العقار المبيع سواء كان ملكية أو حق انتفاع، وسواء كان المال مفرزا أو حصة شائعة وسواء كان بناء أو ارض فضاء أو ارض زراعية، ويشمل الامتياز الملحقات كالعقارات بالتخصيص والمنشآت والتحسينات والثمار من وقت تسجيل نزع الملكية، ويرد الامتياز على كل العقار ولو كان أكثر من الثمن¹.

ب/ امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمه العقار وقت بيعه ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد، والنص مقتصر على المقاولين والمهندسين المعماريين فلا يستفيد منه مستأجر العقار أو حائزه الفضولي فإذا قام أي منهم بالبناء والامتياز مقصور على المبالغ المستحقة للبناء أو إعادة البناء أو الترميم أو الصيانة ويرد ذلك على الأبنية والطرق... ومحل الامتياز لا يرد على المال كله، بل على ما زاد في قيمه العقار بسبب الأعمال وبقي قائما إلى وقت البيع، ويقدر القاضي مقدار الزيادة التي يباشر عليها الامتياز وقت البيع وله أن يستعين في ذلك بالخبراء، ومتى عين مقدار هذه الزيادة فهي تضمن كل جزء من استحقاق المهندس أو المقاول، وكل الاستحقاق مضمون بكل جزء من هذه الزيادة².

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق ص66-65.

² - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص1000-1003.

ت/ امتياز الشركاء المتقاسمين للعقار

الشركاء الذين اقتسموا عقارا حق امتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثله لشروط امتياز البائع المشار إليه سابقا. ومحل الامتياز في ما يتعلق بمعدل القسمة، على العقار الذي دفع في نصيب المتقاسم الملزم بدفع المعدل، وفيما يتعلق بثمن التصفية على العقار الذي بيع بالمزاد إلى احد المتقاسمين¹.

سادسا/ صاحب حق التخصيص على العقار

إنشاء حق التخصيص وطريقه التظلم فيه وردت أحكامه في المواد من 937 إلى 947 ق م

أ/ إنشاء حق التخصيص

يجوز لكل دائن حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف ولا يجوز للدائن بعد موت المدين اخذ تخصيص على عقار في التركة ولا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية أو على قرار صادر من محكمتين إلا إذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ ويجوز الحصول على حق التخصيص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاقا تم بين الطرفين ولا يجوز اخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينه مملوكه للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني².

¹ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1000-1003.

² - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 68.69.

ب/ كيفية الحصول على أمر التخصيص

على الدائن الذي يريد الحصول على تخصيص على عقارات مدينه أن يقدم عريضة بذلك إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها، يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص، وعند الترخيص به أن يراعي مقدار الدين وقيمه العقارات المبنية بالعريضة بوجه التقريب. الأمر الصادر بالتخصيص واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن .يجب على قلم الكتاب إعلان المدين بالأمر الصادر بالاختصاص في نفس اليوم الذي يصدر في هذا الأمر¹.

الفرع الثاني: استصدار الحجز على العقارات الغير مشهرة

يجوز للدائن وفقا للأحكام المادة 721 من ق إ ج م إ أي إذا كان حائز السند تنفيذي واثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، ما عدا الدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو صاحب التخصيص على العقار، الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني وعليه سنبين أحكام كل من المقرر الإداري والسند العرفي الثابت التاريخ.

أولاً: مفهوم المقرر الإداري

العقود الإدارية هي تلك العقود التي يكون احد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، إذ اقر المشرع للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجا إلى التعاقد فتبرم عقود إدارية في هذا الصدد ومثالها .

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 68.69.

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذ المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن وقد نصت المادة 12 منه "يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصه البناء أو رخصه تجزئه الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية¹."

ونشير إلى انه صدر القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها ونصت المادة 40 منه "إذا شيدت البناية المتممة وغير المتممة مخالفه للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعه ارض تابعه للأملك الخاصة للدولة،الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية . "ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37، تسوية وضعيه الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به، يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملك الدولة... توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملك الدولة من اجل إعداد عقد التنازل²."

- والعقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملك الدولة والمتعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل القانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2008، دار الخلدونية 2006، ص74.

² القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يحدد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، ص19.

بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي له رقم 83-724 المؤرخ في 10-12-1983 إذ أن الاستصلاح وفقا لأحكام القانون والمرسوم المذكورين يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري .

- العقود الإدارية المعدة من طرف أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 والمرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06-02-1990 المتعلق بكيفية إعداد العقد الإداري¹، نشير إلى أن القانون 87-19 الغي بالقانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.²

ثانيا/ السند العرفي

تعرف المحررات العرفية على أنها سندات صادرة عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ولا تخضع لشكلية معينة أثناء تحريرها في حين لم يعرفها المشرع الجزائري بل أشار إليها في المادة 326 من ق م التي تنص " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحور عرفي إذا كان موقعا بين الأطراف³ ."

أو هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من اجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود أن وجدوا دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص ولا يعد التصديق على توقيعات

¹-سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص93.

²- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15...2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد46.

³- عبد العزيز محمودي، آليات التطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، منشورات بغدادي 2010، ص126.

الأطراف من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموظف الذي ينتدبه" ضابط الحالة المدنية" من قبيل إضفاء الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه لان التصديق على التوقيعات يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسه الرقابة على محتوى ومضمون المحرر وهو ما تنص عليه أحكام المادتين 1 و 2 من المرسوم رقم 77- 41 المؤرخ في 19-02-1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات¹ .

ثالثا: إثبات تاريخ المحرر العرفي

تنص المادة 328 من القانون المدني" لا يكون للعقد العرفي حجه على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من :

- يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

-من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

- من يوم وفاه احد الذين لهم على العقد خط وإمضاء .

فيكون المحرر العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله بمصلحة التسجيل المختصة ويتم عن طريق تقديم المحور في شكل نسخ إلى مصلحة التسجيل التي تحفظ نسخة عنه في سجل معد لذلك، وتعيد الأخرى للأطراف بعد أن تسجل عليها تاريخ الإيداع مقابل أداء الرسوم ويكون المحور ثابت التاريخ من تاريخ الإيداع .

كما يكون المحرر العرفي ثابت التاريخ من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام فقد يحدث في بعض الأحيان أن يذكر مضمون العقد العرفي في محرر رسمي آخر حرره موظف عام، وفي هذه الحالة يكسب المحرر العرفي تاريخا ثابتا وهو

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع 2002 ص 17

تاريخ المحرر الثاني الثابت التاريخ بشرط أن يشير المحرر الرسمي إلى مضمون المحرر الأول " العرفي " باختصار بما يفيد في تعريفه دون حاجة إلى ذكر نصه بالكامل¹.

كما يكون ثابت التاريخ من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، فيؤشر عليه بأية إشارة تفيد أن المحرر قد عرض عليه ويكتب تاريخ هذا الأخير يعتبر ثابتا بالنسبة للمحرر مثلا يقدم المحرر العرفي في قضية ويؤشر عليه القاضي أو أمين الضبط بما يفيد تقديمه أو إيداعه " في حكم الموظف العمومي وليس الضابط العمومي " المقصود به المحضر القضائي والموثق . ويعتبر توقيع شخص متوفي في محرر عرفي دليلا قاطعا على صدور المحرر من حيث تاريخه قبل الوفاة ويعتبر تاريخ الوفاة ثابتا للمحرر، ولا يشترط توقيع الشخص على المحرر باعتباره طرفا في التصرف، بل يكفي توقيعه عليه باعتباره شاهدا أو ضامنا لأحد طرفيه².

الفرع الثالث: إجراءات توقيع الحجز

عملية حجز عقارات المدين ووضعها تحت يد القضاء تتم بعمل قانوني مركب يتكون من عنصرين هما تبليغ أمر الحجز ثم تسجيله في الشهر العقاري³، هذا الحجز ليكون صحيحا ينبغي أن يكون قد توافرت فيه شروط معينه أهمها إذا كان طالب التنفيذ دائنا عاديا أن يقدم محضرا بعدم وجود منقولات لدى المدين أو أنها لم تكفيه لاستقاء دينه أو إثبات انه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه، ويجب أن يسبق ذلك تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء وان يترك له مهلة 15 يوما كاملة⁴.

¹ - عبد العزيز محمودي، نفس المرجع، ص130.

² - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص131.

³ - طلعت محمد، دويدار، طرق التنفيذ القضائي (د، ط)، منشأة المعارف الإسكندرية، ص448.

⁴ - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص160.

أولاً: طلب استصدار أمر الحجز

بالرجوع إلى المادة 724 ف1 من ق إ ج م إ أن الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري يتم بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ولأجل ذلك يتقدم المستفيد من السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقية بطلب إلى رئيس المحكمة المختصة يضمن ملتسمه بإجراء حجز على عقار مدينه، على أن يرفق طلبه بالوثائق المحددة في المادة 723 من ق إ ج م إ والمتمثلة في :

- نسخه من السند التنفيذي، ونسخه من محضر التبليغ والتكليف بالوفاء .
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي .
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية .
- مستخرج من سند ملكيه المدين العقار، شهادة عقارية .

ومتى كان الطلب مستوفياً لكافة الشروط المستوجبة قانوناً يصدر رئيس المحكمة أمره بالحجز، وعند الرفض يمكن تحديد الطلب عند استكمال الوثائق المطلوبة. وإذا كان للمدين تقع في دوائر اختصاص مختلفة يجوز للدائن أن يستصدر أمراً واحداً بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات¹

ثانياً: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري

يتولى عملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، المحضر القضائي المصرح له قانوناً باستلام الملف والكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه. ويتم ذلك بموجب محضر تبليغ يشتمل فضلاً عن البيانات العامة

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 148.

الواجب توافرها في أوراق المحضرين، البيانات التي نصت عليها المادة 379 من القانون الحالي وهي ذكر السند التنفيذي وتبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتا بحكم، وحضور المدين او غيابه في إجراءات الحجز¹، ثم أعدار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال فان أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون في مصلحه الشهر العقاري ويصبح نهائيا .

وأخيرا نذكر موقع العقار وصفته و مشتملاته بدقة، أما القانون الجديد لقد نص على هذا الإجراء في المادة 725 ف2 منه والتي ركز فيها على محتوى البيان المتعلق بالإنداز دون ذكر البيانات الأخرى المنصوص عليها في القانون الحالي، حيث جاءت صياغتها كالتالي " ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار، أو الحق العيني العقاري جبرا عنه²." وعليه يكون الذهاب مباشرة على اعتبار أن قيد الأمر يتم فور تبليغه، هذا يفسر على انه تقليص في المواعيد، ومنه يضاف إلى النقاط الإيجابية التي تحسب على القانون الجديد .

المطلب الثاني: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية وأثره

سنتعرض في هذا المطلب إلى قيد أمر الحجز بالنسبة للعقارات المشهورة في الفرع الأول وقيد الحجز العقاري بالنسبة للعقارات الغير مشهورة في الفرع الثاني ونبين الآثار المترتبة عن قيد الحجز في المحافظة العقارية في الفرع الثالث .

الفرع الأول: قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة

بعد أن قام المحضر القضائي باستصدار أمر الحجز على العقار، وتبليغه للأشخاص التي اوجب القانون تبليغهم به، يقوم المحضر القضائي بإجراء ثالث أوجبه

¹ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، دار الكتاب الحديث، ص628.

² نجيب أحمد عبد الله، التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية دراسة للتنفيذ المباشر والغير مباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40(ط.3) منشورات مكتبة الصادق، صنعاء 2006، ص

المشروع عليه وهو إيداع أمر الحجز فوراً أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بمصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار بغرض قيد أمر الحجز¹.

أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية²

أن المادة 725 ف3 من ق إ ج م إ قد نصت على إلزامية إجراء قيد أمر الحجز على العقار حيث يقوم المحضر القضائي بإيداع هذا الأمر بمصلحة شهر العقاري الذي يوجد في دائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز، كما يجب على المحضر القضائي أن يراعي ما ورد في مضمون التعليم رقم 001303 الصادر عن إدارة أملاك الدولة بتاريخ 13-03-1999 وكذلك مضمون المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس سجل العقاري المؤرخ في 25-03-1976 وقد بين المرسوم السالف الذكر في المادة 66 منه الوثائق التي يلزم أن تودع لدى المحافظة العقارية

وتتمثل أساساً في ما يلي :- نسخة من أمر الحجز العقاري الصادر عن رئيس المحكمة.

- نسخة من تبليغ الأمر بالحجز العقاري

- ثلاثة نسخ من محضر الإيداع حجر العقار " نموذج " .

- جدول الإرسال من محضر إلى المحافظة العقارية.

كما نصت المادة 66 أيضاً على البيانات الواجب توافرها في العقار المراد إشهار السند المتعلق به، فيجب أن يحوي على نوع العقار المحجوز ومساحته وتعيينه تعييناً دقيقاً

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 83-84.

² - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25-03-1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 مؤرخ في 13-04-1976 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-05 الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09-03-1994.

وموقعه" القسم، رقم المخطط والمكان الذي يوجد فيه... إلخ من البيانات الأخرى" ونصت المادة 92 من نفس المرسوم بأنه يجب إيداع نسختين من السنة المراد إظهاره أي من أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، وتكون هاتين النسختين في شكل استمارة نموذجيه يحتفظ المحافظ العقاري بواحدة ويرجع الثانية للمودع بعد التأشير عليها¹.

أما فيما يخص آجال الذي يتم خلاله إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية يكون في نفس اليوم الذي تم فيه التبليغ الرسمي للمدين ومن يوم حكمه، أو في اليوم الموالي كأقصى اجل وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 725 الفقرة الأخيرة. وللاشارة فإن المادة لم تحدد جزاء مخالفه هذا الأجل أي إذا لم يتم إيداع أمر الحجز في اليوم الموالي كأقصى اجل هل يصبح الإيداع باطلا أم لا؟²

إن ذلك لا يترتب أي جزاء لان ذلك مقرر لمصلحه الدائن وباقي الحاجزين، ولكن لا يجب أن ننسى نص المادة 311 من ق إ ج م إ التي تنص على أن أمر الحجز إذا لم ينفذ خلالها ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره يسقط ولا يترتب أي اثر وعلى هذا الأساس يجب أن يبلغ المدين ومن في حكمه قبل مرور ثلاثة أشهر من تاريخ صدور أمر بالحجز كما سبق ذكره، كما يجب أيضا أن يقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية قبل مرور ثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 311 ق إ ج م إ لان مرور اجل ثلاثة أشهر يعطي للمدين ومن حكمه الحق في إيصال أمر الحجز على العقار³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93-05، مرجع سابق.

² - عبد العزيز خليل إبراهيم بدوي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، والتحفظ في قانون المرافعات، دار الفكر الحديث، الطبعة 02.1980 مصر 1980 ص 32-33.

³ - عبد العزيز خليل إبراهيم بدوي، مرجع سابق، ص 32-33.

ثانيا: دور المحافظ العقاري في قيد أمر الحجز

بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بتسجيل أمر الحجز في سجل المنصوص عليه قانوناً، وقد جاء في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 صلاحية واسعة في مجال القيد للمحافظ العقاري حيث تسمح له بقبول أو رفض الإيداع إذا ما كان له مبرراً .

إذا قام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز الوثائق اللازمة والمطلوبة قانوناً مع التقيد بالشكليات المطلوبة فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويسجل الحجز في السجل المخصص لذلك، وهذا طبقاً لما ورد في المادة 41 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس سجل العقاري والتي تنص " ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العادي¹ ."

ولكن إذا اكتشف المحافظ العقاري تخلف الشروط الشكلية أو الموضوعية المنصوص عليها في هذا المرسوم حينها، يمكن أن يرفض الإيداع أو قيد أمر الحجز، ولكن يجب عليه أن يبلغ المحضر القضائي بذلك موضحاً ومبرراً لقرار الرفض² .

أما إذا توافرت الشروط الشكلية والموضوعية أم تم تصحيحها وفق لما نص عليه القانون ، فإن المحافظ العقاري ملزم بقبول الإيداع والقيام بقيد أمر الحجز في مهله لا تتجاوز ثمانية أيام تحسب من يوم الإيداع، المادة 728 ق إ ج م إ، أما إذا رفضت فإن جزاءه هو تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، وعند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز يجب أن يذكر البيانات التالية وجوباً³ :

¹-راجع المادة 41 من المرسوم رقم 76-63 التنفيذي المتعلق بتأسيس السجل العقاري

²- راجع المادة 107 من المرسوم 76-63 نفسه.

³- راجع المادة 729 من ق إ ج م إ

- تاريخ وساعة الإيداع، وتكمن أهميته عند التعدد الحجز على نفس العقار، كما يذكر أيضا ترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، وكذلك ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين وكذلك الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز .

كما يجب أيضا على المحافظ العقاري تسليم شهادة عقارية خلال ثمانية أيام التالية لإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية، مبينا ومسجلا فيها جميع القيود السابقة والمسجلة على العقار المحجوز، وكذا أسماء الدائنين المقيدون الذين لهم الحقوق على العقار المحجوز¹.

الفرع الثاني: قيد أمر الحجز على العقارات الغير المشهورة

على خلاف قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة والذي يتم في المحافظة العقارية حسب ما سبق ذكره، فإن قيد الأمر بالحجز العقاري على عقارات غير المشهورة يتم على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، يمسه احد الأمانة ليسجل فيه الحجز العقارية والدائنين الحائزين على السندات التنفيذية في مواجهه المدين المحجوز عليه، وذلك بغرض تنظيم العمل القضائي وإبرازه في شفافيته المطلوبة².

أولا: إجراءات قيد أمر الحجز على مستوى أمانة ضبط المحكمة

طبقا لما جاء في نص المادة 725 من ق إ ج م إ فإن طريقة إجراء أمر الحجز على العقار الغير مشهورة تختلف عم سبق بيانه والسبب في ذلك أن قيد العقار المشهر يكون أمام المحافظة العقارية، وبالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق، المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي

¹-عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص34.

²-سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج 2 دار الهدى، الجزائر 2011، ص991.

يقضي بأنه لا يمكن القيام بتسجيل أي إجراء في المحافظة العقارية إلا إذا كان له الشهر المسبق للعقد أو القرار... إلخ. ولما كان العقار المراد حجزه في هذه الحالة هو عقار غير مشهر على مستوى المحافظة العقارية، لذا فإن المحافظ العقاري يرفض قيد أمر الحجز وتسجيله لأن العقار غير مشهر وليس له وجود رسمي.¹

وتفاديا لكل هذه العراقيل نص المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن إيداع أمر الحجز على العقار غير مشهر يكون من قبل الدائن عن طريق المحضر القضائي على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاص العقار المحجوز وهذا ليتم قيده في سجل خاص بذلك.²

- إن المشرع الجزائري عندما سمح للدائن بالحجز على العقار غير مشهر المملوك لمدينه وكذلك نصه على فتح سجل على مستوى كل المحاكم حيث يتم قيد أوامر الحجز على العقارات الغير مشهره، وكذلك قيد أسماء الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حائزة لقوه الشيء المقضي فيه في مواجهة المحجوز عليه، لكي تكون له صفة طرف في إجراءات الحجز وفي هذه الحالة تعدد الدائنين والذي يعني تعدد الحجوز، ولكن المشرع الجزائري لم يشر إلى هذه الحالة بالتفصيل ولم يشر أيضا إلى إمكانية الشطب لأحد الحاجزين فكيف يكون ذلك؟³

فيما يخص المدة التي يجب فيها قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر فهي ليست من يوم التبليغ أو من اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل ولا خلال ثلاثة أشهر من صدوره كما هو مقرر في حالة العقارات المشهورة، وإنما أجل قيد أمر الحجز على العقارات الغير مشهورة يكون خلال مدة شهرين من يوم صدور أمر الحجز وذلك استنادا

¹- راجع المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر.

²- راجع المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر

³- راجع المادة 768 من ق إ ج م !.

لنص المادة 690 من ق إ ج م إ وأيضاً رتب المشرع الجزائري على عدم القيام بهذا الإجراء في مده شهرين من يوم صدور أمر الحجز فإن جزاءه يتمثل في أن هذا الأمر يصبح لاغياً بقوه القانون، وهذا لا يعني عدم إمكانية تجديده بعد هذا الأجل.¹

كما لا يعني بطلان الإجراءات السابقة لعملية استصدار أمر الحجز، حيث يمكن للدائن إعادة تقديم طلب الحجز مرة أخرى بعد مضي الأجل المشار إليها في المادة 690 من ق إ ج م إ.²

ثانياً: دور أمين ضبط المحكمة

إذا كان المشرع الجزائري قد ألزم المحافظ العقاري القيام بعملية قيد أمر الحجز على العقار المشهر، وكذلك تسليم المحضر القضائي شهادة عقارية تتضمن جميع القيود الواردة على هذا العقار وكذا أسماء الدائنين المقيدين والمشطوبين من القائمة فإن الأمر ليس كذلك في حاله العقار غير مشهر وهذا على اعتبار انه لا يمكن ترتب الحقوق السالفة الذكر على العقارات غير المشهورة، ولكن أمين ضبط المحكمة يقوم بتسليم الشهادة تتضمن أسماء جميع الدائنين الحاجزين لهذا العقار غير المشهر فقط.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن قيد الحجز في المحافظة العقارية

سنتطرق في هذا الفرع إلى الحديث عن الآثار بالنسبة إلى التصرفات الواردة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية قبل قيد الحجز وبعد قيد أمر الحجز .

¹ - راجع المادة 690 من ق إ ج م إ.

² - راجع المادة 690 من ق إ ج م إ.

أولاً: بالنسبة للتصرفات الواردة عن العقار أو الحق العيني قبل قيد الحجز

نخصص هنا التحدث عن شغل العقار من قبل المحجوز عليه وعقود الإيجار

المبرمة من قبل المحجوز عليه والتصرفات الناقلة للملكية قبل القيد.¹

1/ شغل العقار من قبل المحجوز عليه: إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت

قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع ما لم يخالف ذلك. للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع .

2/ عقود الإيجار المبرمة من قبل المحجوز عليه: تبقى عقود الإيجار التي أبرمها

المدين المحجوز عليه، لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة إلا إذا اثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار .

3/ التصرفات الناقلة للملكية قبل القيد: إذا كان الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين

عيني انتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليه العقار وإلا بيع العقار جبراً عليه، يجب أن يشمل الإنذار فضلاً عن البيانات المعتادة على ما يلي: - بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.

- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد .

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 84-85.

- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، وإلا بيع العقار جبرا عليه¹.

ثانيا: بالنسبة للتصرفات الواردة على العقار أو الحق العيني بعد قيد الحجز

تطبق جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد 731 و 732 و 733 من ق إ ج م إ عن إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء المتعلقة بالإيجار والثمار والمحاصيل واختلاس هذا الأخير .

أ/ الآثار المترتبة بالنسبة للأجرة

1- بالنسبة للأجرة: إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار، إذ سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها .

2- بالنسبة لعقود الإيجار: عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز. غير انه يجوز للمحجوز عليه أن يطلب استصدار أمر على عريضة، يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية، إذا كان يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر².

¹- سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 84-85.

²- سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 85-86.

ثانياً: بالنسبة للثمار والمحاصيل الزراعية

تلحق بالعقار أو الحق العيني ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732 ق إ ج م إ تعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلاً عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء وهذا حسب المادة 364 من قانون العقوبات¹.

المبحث الثاني: منازعات الحجز العقاري

تعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، فضلاً لما زود به أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في التنفيذ، والاعتراضات على قائمه شروط البيع، وفي الواقع فإن دعوى استحقاق العقار الفرعية تقابل دعوى استرداد المنقولات المحجوزة المنصوص عليها في المادة 716 وما يليها من ق إ ج م إ، كما نظم المشرع أحكام دعوى استحقاق العقار الفرعية في المادتين 772 و 773 من القانون نفسه وللتعرف على هذه الدعوى، ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين دعوى الاستحقاق الفرعية في المطلب الأول وإجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وأثار هذه الدعوى في المطلب الثاني².

¹ - راجع المادة 364 من قانون العقوبات.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 329.

المطلب الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

لكي نتعرف على مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية، لابد من التطرق إلى تعريفها ومقارنتها بدعوى الاسترداد ثم التطرق إلى أطرافها .

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية

هي دعوى موضوعية يرفعها شخص من غير الأطراف، يدعي ملكية العقار المحجوز أو جزء منه، ويطلب فيها الحكم بملكيتها وبطلان الحجز الموقع عليها¹، كما عرفت أيضا على أنها" الدعوى التي يرفعها شخص من الغير إلى محكمة الموضوع المختصة مدعيا ملكية العقار الذي وقع حجزه ولم ينهي إجراءات المزايدة النهائية الأخيرة طلب رفع الحجز .وهناك من عرفها بأنها" المنازعة الموضوعية في التنفيذ التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار الذي بدأ التنفيذ عليه وقبل تمامه، ويطلب فيها تقرير ملكية على العقار المحجوز كله أو بعضه وبطلان إجراءات الحجز .

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم ينظم أحكام دعوى استحقاق العقار الفرعية في قانون الإجراءات المدنية، حيث كان هناك فراغ قانوني تم سده في قانون الإجراءات المدنية.²

حيث كان هناك فراغ قانوني تم سده في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي والغاية التشريعية من إيداع هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين :

- مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ .

¹ - الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية التطبيق، رسالة لنيل الدراسات العليا في القانون الخاص جامعة حسن الثاني، دار البيضاء 1987، ص350.

² - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص329.

- حماية إجراءات التنفيذ، وذلك بعدما تركها معلقة، ولو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها¹.

وتوصف هذه الدعوى بأنها "دعوى فرعية" لأنها متفرعة عن التنفيذ، ولو لم تكن متفرعة عن التنفيذ لسميت في هذه الحالة دعوى استحقاق الملكية العادية أي الأصلية، كما أنها ليست اعتراض على إجراءات الحجز أو المطالبة بوقف البيع فحسب، بل هي استعادته حق عيني عقاري².

الفرع الثاني: مقارنة دون الاستحقاق بدعوى الاسترداد

يتضح الاختلاف بين الدعوى بين فيما يلي :

- تتعلق دعوى الاسترداد بالمنقولات في حين دعوى الاستحقاق تتعلق بالعقارات.
- يترتب على رفع دعوى الاسترداد وقف التنفيذ بقوة القانون ولا يترتب ذلك رفع دعوى الاستحقاق الفرعية .
- يتم وقف الأجراء بقوة القانون في دعوى الاسترداد، بينما يتم الوقف بحكم المحكمة في دعوى الاستحقاق الفرعية³.
- يوجب القانون صراحة بالاستمرار في التنفيذ على الرغم من إقامة دعوى الاسترداد بينما لا ينصب على ذلك بالنسبة لدعوى الاستحقاق الفرعية ولا يمنح القاضي هذه السلطة التقديرية⁴.

¹- حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص329.

²- بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص86.

³- الطيب بدارة، المرجع سابق، ص350.

⁴- الطيب بدارة، المرجع سابق، ص350.

الفرع الثالث: الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية

المدعي في دعوى الاستحقاق الفرعية: يجب أن يكون مالكا للعقار أو جزء منه وينبغي أن لا يكون طرفا في إجراءات التنفيذ، لأنه إذا كان طرفا فيها فان له الاعتراض عليها بطريق الاعتراض عن قائمة شروط البيع، ولكن قد تقبل هذه الدعوى من قبل من هو طرف في هذه الإجراءات إذا كان يحمل صفتين: الأولى بالإضافة إلى غيره والثانية بالإضافة إلى نفسه كما هو الحال بالنسبة للولي الذي يمثل ابنه القاصر في الإجراءات، فيحق له إذا كان هذا التنفيذ وارد على المال غير المنقول الذي لابنه أن يقيم دعوى الاستحقاق بصفته الأصلية مدعيا ملكيته للعقار، وكذلك إذ حجز عقار وارث بهذه الصفة فله أن يقيم الدعوى مدعيا أن العقار الجاري عليه التنفيذ لا يعود إلى مورثه بل إليه شخصيا، أما إذا لم تتوفر للشخص صفة الغير فليس له رفع دعوى الاستحقاق كمنازعة في التنفيذ¹.

أما المدعي عليهم في هذه الدعوى فهم الدائن مباشر الإجراءات والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وجميع الدائنين المعترين طرفا في إجراءات التنفيذ، وقد حكم ببطلان الاستحقاق الفرعية لعدم اختصاص الدائن مباشر الإجراءات حيث يزول أما بتدخله الاختياري في الدعوى أو بتوجيه الإجراءات إليه².

ويكمن السبب في اختصاص كل هؤلاء في أن المدعي يطالب بالملكية توجيه في هذا الطلب المدين أو الحائز أو الكفيل العيني حتى يحكم بها في مواجهتهم، فضلا عن ذلك فان المدعي يطالب ببطلان إجراءات التنفيذ مما يقتضي توجيه هذا الطلب ضد الدائن مباشر الإجراءات والدائنين المقيدين، وإذا لم يتم اختصاص أي ممن سبق ذكرهم فان دعوى الاستحقاق الفرعية تكون صحيحة ومقبولة ولكنها غير منتجة لأثرها في وقت البيع، أي

¹ - دعاء بدري شاهين، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني.

² - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 823.

انه لا يترتب عن الدعوى في هذه الحالة أي وقف للتنفيذ، وإذا كان قد اختصم في الدعوى أما محكمة الدرجة الأولى جميع من يوجب القانون اختصاصهم، فان إغفال اختصاص احدهم أمام محكمة الاستئناف يترتب عليه عدم قبول الاستئناف برمته¹.

الفرع الرابع: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

يتضح من خلال التعاريف السابقة للدعوى استحقاق العقار الفرعية، لكي تعتبر كذلك يجب توافر الشروط التالية :

أ- أن ترفع الدعوى من الغير: الغير هنا هو الشخص الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ على العقار، لأن الأشخاص الذين هم أطراف في التنفيذ لهم الحق في إيداع طلباتهم وملاحظاتهم بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع حيث إذا لم تتوفر هذه الصفة لا يكون له حق رفع الدعوى.²

ب- أن ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل البيع: أي ترفع بعد استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين ومن في حكمه، وإذا رفعت قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو بعد انتهاء هذه الإجراءات، تصبح هذه الدعوى دعوى استحقاق أصلية أي دعوى ملكية عادية³.

ج- يجب أن تأسس هذه الدعوى على استحقاق العقار محل الحجز: أي أن يطلب فيها المدعي ملكية العقار المحجوز هذا الطلب قد يكون لكامل العقار أو لجزء منه وقد يكون لأحد العقارات المحجوزة دون العقارات الأخرى. ويكون موضوع الدعوى هو الملكية، ولا يجوز لرافعها أن يطلب تقرير حق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو

¹ - علي أبو عطية هيكل، أسامة الكيلاني، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية (د.ط) دار المطبوعات الجامعية، مصر 2008 ص 220.

² - أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر 2003، ص 521.

³ - أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 521.

الارتفاق، لان المطالبة بهذه الحقوق لا يمنع من التنفيذ على العقار، ويكون لأي صاحب حق من هذه الحقوق أن يقدم اعتراضا على قائمة شروط البيع ولكنه إذا كانت إجراءات التنفيذ منسبة على الانتفاع وحده دون الملكية هنا لصاحب هذا الحق أن يرفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بهذا الحق¹. أن يطلب المدعي في الدعوى - إضافة إلى طلب ملكية العقار - إيصال إجراءات التنفيذ على العقار المطالب بملكيته :

أي وجوب أن تتضمن هذه الدعوى مطالبة المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، وبطلان الحجز الموقع عليه، فإذا طلب المدعي استحقاق ملكية العقار دون أن يطلب فيها إبطال إجراءات التنفيذ على العقار فلا تكون هذه الدعوى دعوى استحقاق فرعية، بل تصبح دعوة استحقاق فرعية². أي بأن ترفع فحسب دون طلب بطلان الإجراءات فلا تكون الدعوى استحقاق فرعية ولا يترتب عليها آثار. أما في حالة تنازل صاحب الدعوى عنها أو زوالها لأي سبب فانه لا يصبح هناك محل لبطلانها فتتحول الدعوى إلى دعوى استحقاق أصلية³.

المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق العقار الفرعية وأثارها

سوف نتطرق خلال هذا المطلب إلى استبيان طبيعة إجراءات رفع دعوى الاستحقاق في الفرع الأول وأثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية في الفرع الثاني .

الفرع الأول: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

يجب أن يراعي في دعوى الاستحقاق الفرعية لإجراءات التالية :

¹ - عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص88.

² - أحمد مليحي، وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء فقهية وأحكام النقض، دار النهضة العربية (د.ط)، القاهرة، مصر، 1994 ص90.

³ - أحمد خليجي، مرجع سابق، ص90..

أ- انعقاد الخصومة: من خلال نص المادة 772 من ق إ ج م نستنتج انه يتم رفع هذه الدعوى عن طريق طلب دعوى استعجالية هذه الأخيرة يجب أن تتوافر فيها الشروط السابقة الذكر لاعتبارها كذلك، وهذه الدعوى يجب أن ترفع وفقا للإجراءات العادية المعتادة لرفع الدعوى وفضلا عن ذلك فقد استوجب القانون مراعاة ما يلي:¹

- أن ترفع الدعوى بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ .

- يتم تبليغ الخصوم بهذه الدعوى وفقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية.

ب- المحكمة المختصة: بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى التي تفصل فيها الملكية واستحقاقها ومناقشة أدلة وسندات إثباتها إلا أن المشرع اسند الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال، من اجل الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ .

ج- الآجال القانونية للفصل في الدعوى :أوجبت المادة 772 ف 2 من ق إ ج م إ عن رئيس المحكمة الفصل في الدعوى في آجال لا يتعدى 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى .

الفرع الثاني: آثار دعوى استحقاق العقار الفرعية

القاعدة العامة في أي دعوى ترفع أمام القضاء ، أن يقدم المدعي فيها الأدلة القانونية الكافية لإثبات ادعاءاته، فإذا قدم أدلة ومستندات قانونية، فالمحكمة تستجيب لطلبه وتحكم لفائدته، وإذا لم يقدم أدلة كافية على ادعاءاته أو كانت غير قانونية ترفض المحكمة طلبه لعدم التأسيس، لذا سنقسم هذا العنصر إلى :

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 499.

أولاً: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية

يكون عبء الإثبات على عاتق المدعي، وهذا طبقاً لمبدأ الذي قرره المادة 323 من القانون المدني " على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه" لذا فإن عبء الإثبات في دعوى استحقاق العقار الفرعية يقع على المدعي إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه. أما إذا كان العقار في حيازة المدعي " رافع الدعوى" ففي هذه الحالة يقع عبء الإثبات على عاتق المدين والدائن الحائز، لأنه و كما هو مقرر في قواعد الإثبات من يدعي خلاف الظاهر فعليه إثبات ذلك لذا فعلى المدين أو الدائن الحائز نفي ما يدعيه المدعي وذلك بإثبات ملكيتهم للعقار المحجوز¹.

ثانياً: الحكم في الدعوى

متى توافرت الشروط السابق ذكرها، وتحقق منها القاضي، وجب أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بموقف التنفيذ مؤقتاً أو باستمراره مؤقتاً وفقاً لمقدم إليه من أوجه دفاع، وإذا حكم برفض وقف التنفيذ، فإن حكمه يقبل الاستئناف.

1/ الحكم بوقف البيع

يشترط لكي تقضي المحكمة بالوقف ما يلي :- أن تكون الدعوى قد رفعت بالطريق الصحيح .

- أن يكون المدعي زود على المبلغ الذي يجب عليه إيداعه لدى خزنة المحكمة .
- أن يكون المدعي قد اختصم الأشخاص الذين يجب اختصاصهم في الدعوى .
- أن تشمل صحيفة الدعوى على بيان المستندات لأدلة الملكية العقارية أو وقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى.

¹- بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص92.

- أن يطلب المدعي وقف إجراءات البيع .

ويجب على القاضي أن يحكم في أول الجلسة لهذه الدعوى بوقف البيع مؤقتاً إلى حين الفصل فيه، ولا يمنع الحكم بوقف البيع باتخاذ الإجراءات القضائية والتحفيزية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز، بشرط أن لا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز. فان حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقتضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات التنفيذ مع إلغاء كل ما تم منها، وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصمين في الدعوى¹ .

وعليه فان المحكمة المختصة المطروح عليها إجراءات التنفيذ على العقار تفصل في دعوى استحقاق العقار الفرعية المطروحة عليها، طبقاً للقواعد العامة المقررة لإصدار الأحكام فإذا تبين لها أن هذه الدعوى مؤسسة قانوناً حكمت باستحقاق العقار المحجوز للمدعي وفي نفس الوقت تحكم بإبطال جميع إجراءات التنفيذ المنصبة على هذا العقار² .

وعليه فان المحكمة المختصة المطروح عليها إجراءات التنفيذ على العقار تفصل في دعوى استحقاق العقار الفرعية المطروحة عليها، طبقاً للقواعد العامة المقررة لإصدار الأحكام فإذا تبين لها أن هذه الدعوى مؤسسة قانوناً حكمت باستحقاق العقار المحجوز للمدعي وفي نفس الوقت تحكم بإيصال جميع إجراءات التنفيذ المنصبة على هذا العقار .

وإذا حكمت المحكمة باستحقاق جزء من العقار المحجوز لفائدة المدعي، فعليها أن تحكم بإيصال إجراءات الحجز المتعلقة بهذا الجزء من العقار المحجوز، وتستمر الإجراءات بالنسبة للجزء الآخر طبقاً لنص المادة 773 من ق إ ج م³ .

¹ - أمال كيراج، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء 2006، ص 43.

² - أمال كيراج، مرجع سابق، ص 43.

³ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 952.

2/ الحكم باستمرار إجراءات البيع

حتى تتم وقف إجراءات البيع بحكم فانه يستلزم الاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار، وعليه فصدور هذا الأخير يترتب عليه زوال الخصومة دون الفصل في موضوع الدعوى " دعوى الملكية" كما أن حكم الوقف لا يزول بالتبعية، ذلك لأن الحكم الوقت الذي صدر بوقف إجراءات البيع مازالت الظروف التي أدت إليها قائمة لأنه لم يفصل في موضوع الملكية المتنازع عليها بحكم صادر في الموضوع بعد وبالتالي تعين استصدار حكم وقت جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ حتى يمكن الاستمرار في التنفيذ.

هذا هو من الناحية العملية يستحسن عند التمسك بانقضاء الخصومة دون الحكم في موضوعها بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية، أن يحصل أيضا التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع تبعا لذلك، ومع ذلك فان كان طلب الوقف ليس واردا بصفة مستقلة عن دعوى الاستحقاق الفرعية وإنما كان متفرعا عنها ولم يقدم بالصورة المنصوص عليها، فعندئذ فقط يزول الوقف بالتبعية لانقضاء الخصومة المتقدمة دون الحكم في موضوعها.¹ كذلك في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت ادعائه بالطرق المقررة قانونا لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة الجالس للفصل في القضايا الاستعجالية يقضي برفض لعدم التأسيس وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق والحكم الصادر في دعوى استحقاق العقار الفرعية باعتباره حكما فاصلا في الموضوع، قابل للاستئناف فيه طبقا للقواعد العامة².

¹ - عمر نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة، مصر 2000، ص451.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص331 و332.

خلاصة الفصل

هذا ما تمكنا من دراسته وتحليله في هذا الفصل حيث خلاصنا إلى كيفية وضع العقار تحت يد القضاء حيث أوجب المشرع مجموعة من الشروط حسب المادة 721 من ق الإجراءات المدنية والإدارية تمثلت في استصدار أمر الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المشهورة والغير مشهورة، وإجراءات توقيع الحجز ووضعها تحت يد القضاء يتم بمرحلتين تبليغ أمر الحجز ثم تسجيله في الشهر العقاري، حيث يقوم المحضر القضائي بإجراء ثالث أوجبه المشرع حسب المادة 725 من ق إ ج م إ وهو إيداع هذا الأمر بمصلحة الشهر العقاري التي في دائرة اختصاص العقار وهنا يكمن دور المحافظ بتسجيل أمر الحجز في السجل المنصوص عليه قانونا حسب المادة 41 من المرسوم 63-76

يترتب عنه مجموع الشروط وإجراءات الحجز العقاري، دعوى الإستحقاق الفرعية التي عرفها الشخص من بين الأطراف يدعي ملكية العقار المحجوز أو جزء منه ويطلب الحكم بملكيتها وبطلان الحجز الموقع عليه مصحوبة بمجموعة من الإجراءات من انعقاد الخصومة والمحكمة المختصة والآجال القانونية والآثار المترتبة عنها من الإثبات في الدعوة والحكم فيها.

الفصل الثاني:

البيع الجبري للعقار

تمهيد الفصل

تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات التحضيرية التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة 737 إلى 741 المتعلقة بالإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والمواد من 783 إلى 785 المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والمادتين 788 و 787 المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والمادتين 788 و789 المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني، ثم تختم العملية بالبيع بالمزاد العلني، وهو ما سوف يتم التطرق إليه من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تهيئة العقار للبيع

المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

المبحث الأول: تهيئة العقار للبيع

تبدأ الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وإعلان إيداع هذه القائمة لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظتهم أو لرفع دعاوي محددة قانوناً وبناء على هذا نقسم هذا المبحث إلى إعداد قائمة شروط البيع في المطلب الأول وإيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها في المطلب الثاني¹.

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه يحررها المحضر القضائي بناء على طلب صاحب المصلحة من التنفيذ وأيضا هي: محرر متضمن بيانات محددة، ومشمول على مرفقات يودعها المحضر القضائي على صورة محضر وعرفت أيضا بأنها: "لائحة يضعها مأمور التنفيذ للمحضر القضائي بناء على طلب الحاجز"².

كذلك عرفت بأنها عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار المحجوز، وهذا الدفتر يعد ورقه من أوراق التنفيذ الجبري، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، ويتضمن شروطا تتعلق ببيع هذا العقار بالمزاد العلني، كما أن هذه القائمة تكون مرفقة بمستندات ومرفقات، ويتم إعداده وتحرير هذه القائمة من الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي .

¹ - طالب أعمار، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وأثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، جامعة الشهيد حمة لضر الوادي، الجزائر، 2017-2018، ص9.

² - خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، لبنان 1994، ص439.

ولما كانت بيانات قائمة شروط البيع والوثائق المرفقة بها والأشخاص الواجب تبليغهم بها تختلف باختلاف نوع البيع في ما إذا كان البيع جبريا أو بيعا قضائيا¹.

الفرع الأول: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية

من خلال نص المادة 737 من ق إ ج م إ يمكن استخلاص جملة من شروط البيع وهي :

أولاً: الآجال القانونية لتحرير قائمة شروط البيع

يتضح من نص المادة 737 من ق إ ج م إ أن المكلف بإيداع القائمة ومرفقاتها هو المحضر القضائي، الذي يقوم بتحرير هذه القائمة وكذلك في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال مدة معينة، حددها القانون ب 30 يوما يبدأ حسابها من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، ثم تودع مع مرفقتها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها احد هذه العقارات².

ثم يؤشر بعد ذلك رئيس المحكمة المختص على محضر الإيداع ، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات ، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما ، إلا أن تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد ، قد يتم تحديدها لاحقا بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن ، طرفا في الحجز أو يصدر الأمر مباشرة من الرئيس

¹ - بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص54.

² - حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص99.

المحكمة ، ويكون ذلك بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت وهي ما نصت عليه المادة 447 ف1 من ق إ ج م¹.

ثانيا: الجهة القضائية لقائمة شروط البيع

تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات .

ثالثا: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع

لكي تكون قائمة شروط البيع قانونية وجب تضمينها مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 737 من ق إ ج م² وهي :

1/ اسم ولقب الحاجز والمحجوز عليه والدائنين المقيدين وموطن كل منهم .

أ- اسم الحاجز وموطنه: اوجب القانون اسم وموطن الحاجز على أساس انه الدائن صاحب الحق المطالب به فهو الشخص الذي باشر في إجراءات التنفيذ ابتداء من المطالبة بالدين وفق إجراءات التكليف بالوفاء إلى طالب توقيع الحجز على عقار المدين ووضعه تحت يد القضاء إلى اتخاذ إجراءات بيع العقار المحجوز لأجل تحصيل دينه .

ب- اسم المحجوز عليه وموطنه: وهو المدين الذي امتنع عن تسديد دينه سواء اختياريا خلال مهلة التنفيذ الطوعي المقدر ب 15 يوما للتكليف بالوفاء أو ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة المدة التي اتخذت فيها إجراءات الحجز على المنقولات التي بحوزته ألا

¹ عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر 2009، ص238.

² نور الدين بلقاسمي، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، (بدون دار نشر)(دون سنة)، ص43-44.

أنها كانت سلبية أو عدم كفاية للوفاء بكل الدين والمصاريف وكذلك ظل ممتعا عن الوفاء طيلة شهر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز العقاري .

ج- أسماء الدائنين المقيدون وموطنهم: وهم الدائنين الممتازين الذين لديهم حق امتياز مشهر على العقار بحيث يصبح لهم حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز كان وكذلك لهم حق الأفضلية في تحصيل الدين أو الدائنين العاديين الذين لهم سندات تنفيذية .

2/ **السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين:** يجب ذكر مبلغ الدين وبيانات السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ، ويقصد بالسند التنفيذي السند الذي يخول لصاحبه اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة الحق المطالب به وقد أورد المشرع الجزائري السندات التنفيذية بالتفصيل بالمادة 600 من ق إ ج م إ.

3/ **أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني أن** وجد يعتبر بيان أمر الحجز من ضمن البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، ذلك لان أمر الحجز هو أساس البيع العقاري ، الأمر الذي يشكل الركيزة الأساسية للإجراءات السالفة الذكر واللاحقة للحجز العقاري ، فيجب ذكر تاريخ صدوره ورقم الفهرس وتاريخ تبليغه للمدين والى حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد¹ .

4/ **تعيين الحق العين العقاري المحجوز تعينا دقيقا:** لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وان كان العقار بنايه يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

5/ **تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو انه شاغل:** يجب التأكد في حال تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشغول وتحديد شاغله وصفته ، لاسيما إذا كان

¹ - نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق ص44.

مستأجرا إيجارا مدنيا ، فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه ، هل هو قبل 2007 أم بعدها ، ونفس الشيء إذا تضمن العقار محل البيع محلا تجاريا به قاعدة تجارية أنشأها مستأجر فلا بد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل 2005 أم بعدها تترتب عليه آثار عند إخلاء العقار محل رسو المزاد و حتى لا يتغير الراسي عليه المزاد لا بد أن يكون عالما بكل التصرفات التي تنقل العقار محل بيع بالمزاد¹ .

6/ شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف: يقصد بالتمن الأساسي في البيوع

العقارية أو الحقوق العينية العقارية والذي يسميه البعض بالسعر الافتتاحي أو السعر المرجعي ، تلك القيمة التقريبية للعقار سواء جملة أو على أجزاء بما يقابله في السوق العقارية والتي سوف تكون السعر المرجعي لافتتاح جلسة المزاد العلني ، بحيث لا يمكن أن تفتتح جلسة البيع لجلسة لاحقة ، وهو ما نصت عليه المادة 739 من ق إ ج م إ بنصها " يحدد التمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز² .

جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة³ ، وتسند مهمة تحديد القيمة التقريبية للعقار إلى خبير عقاري يعين بأمر على ذيل عريضة لرئيس المحكمة لأجل استصدار الأمر بتعيين الخبير ، فأنها تتم مسبقا كذلك بأمر على ذيل عريضة حيث تحدث أتعاب الخبير التي سوف يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحائز بإيداعها أمانة ضبط المحكمة يلتزم الخبير العقاري بانجاز خبرته وإيداعها أمانه ضبط المحكمة خلال عشرة أيام من تاريخ

¹ - عبد الرحمان بربار، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 ص242.

² - المادة 739 من القانون رقم (09/08) مرجع سابق.

³ - المادة 739 من القانون (09-08)

تبليغه رسميا وتسلمه نسخة من الأمر بتعيينه وهذا بعد إثبات إيداع مصاريف الخبرة بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحائز ، وإلا استبدل بخبير غيره ، وهو ما نصت عليه المادة 789 ف2 بنصها" يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة أيام من تاريخ تعينه وإلا استبدل بغيره¹. "

7/ تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع: لقد أجاز المشرع الجزائري إمكانية تجزئة بعض الفئات من العقارات محل البيع بالمزاد العلني إلى عدة أجزاء إذا كانت ذات مساحة شاسعة ، واستثنى من إمكانية التجزئة إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعه فلاحية مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء ، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء² .

8/ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع: يرجع الاختصاص إلى المحكمة التي يقع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني بدائرة اختصاصها وفي حالة تعدد العقارات المحكمة التي يقع احد العقارات أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني ضمن دائرة اختصاصها .

رابعاً: الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع

ترفق مع قائمة شروط البيع الوثائق المذكورة في المادة 738 من ق إ ج م إ وهي :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .

- نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن

وجد .

¹ - بوقندورة سليمان، مرجع سابق ص125.

² - المادة 739، نفس المرجع.

- نسخة من أمر الحجز .

- شهادة عقارية تتضمن القيود التي تحصلت إلى غاية تاريخ الحجز .

- مستخرج جدول الضريبة العقارية .

الفرع الثاني: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة

وفقا للمواد 783 و 786 و 788 من ق إ ج م إ نقسم البيوع الخاصة إلى ثلاث

فئات :

- البيوع العقارية أو الحق العين العقاري للمفقود وناقص الأهلية والمفلس .

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المملوكة على الشيوع.

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المثقلة بتأمين عيني¹.

ومن خلال ما سبق نكره سوف نتطرق إلى بيانات قائمة شروط البيع ومرفقاتها لكل

فئة على حدا وأوجه التشابه والاختلاف بينهما .

أولاً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس

لقد تم استحداث المادة 783 من ق إ ج م إ امتداد للشق الموضوعي الوارد في

قانون الأسرة² لاسيما المادتين 88 و 89 منه المتعلقةتين بضرورة الحصول على إذن

قضائي قبل تصرف الوالي في العقار وان تم البيع بالمزاد العلني³ .

¹ - عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 265.

² - القانون (11/84) المؤرخ في 9 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية، عدد (24) الصادر في 22 جوان 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم (02/05) المؤرخ في 27 فيفري 2005 الجريدة الرسمية العدد (15) الصادر في 27 فيفري 2005.

³ - عبد الرحمان بريارة، نفس المرجع، ص 565.

وقد نصت المادة 783 من ق إ ج م إ¹ " يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية المرخص بيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود¹ وناقص الأهلية والمفلس² .

حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو وكيل التفليسة حسب الحالة وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية³ :

أ/ **الإذن الصادر بالبيع:** يعتبر هذا البيان جوهريا وذلك قصد التأكد من حصول الإذن بالبيع الصادر من طرف " قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي أو الموصي أو المقدم وذلك بمنحهم الإذن بالتصرف في الحق العيني للعقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية من طرف القاضي المنتدب في حالة بيع عقار المفلس، فيجب على المحضر القضائي أو وكيل التفليسة حسب الحالة ذكر تاريخ صدور الإذن بالبيع ورقمه والجهة القضائية مصدرة الأمر .

ب/ **التعيين الدقيق للعقار:** يجب أن تشمل قائمة شروط البيع على بيان العقار محل البيع وصفته وتعيينه تعيينا دقيقا نافيا للجهالة وذلك من خلال تحديد المكان الذي يقع فيه العقار مثل الحي أو الشارع والرقم والبلدية والولاية والقسم المساحي ومجموعة الملكية والحدود بدقة مع جميع الجهات ونوع العقار إذا كان العقار صالح للبناء أو عقار فلاحي أو صناعي وكذلك مشتملاته مثل العقار بالتخصيص وكذلك ذكر مساحته بدقة وذكر القيود المثقل بها مثل حق الارتفاق .

¹ - المفقود عرفته المادة 109 من ق الأسرة، وهو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياة أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم.

² - الإفلاس والتسوية القضائية نظم أحكامها للأمر (74/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 سبتمبر 1975.

³ - المادة (783) من القانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ت/ شروط البيع و الثمن الأساسي: تشمل قائمة شروط البيع جملة من الشروط يجب أن يتقيد بها المزايديين ومن بينها على سبيل المثال وليس الحصر ذكر الثمن الأساسي الذي سوف تبدأ به عملية المزايدة ومبلغ التدرج في المزايدة بين المزايديين والتزام الراسي عليه المزايد بإيداع خمس مبلغ رسو المزايد والمصاريف المستحقة للمحضر القضائي وحقوق التسجيل والطابع ومصاريف الإشهار فوراً لدى كتابة ضبط المحكمة والباقي خلال مهلة 8 أيام وإلا أعيد البيع على حسابه¹.

ث/ بيان سند الملكية: أن مستخرج سند الملكية بين نوع الوثيقة المثبتة للملكية متى كان عقار الرسمي مبرم أمام موثق أو شهادة إدارية...إلخ ، كما نصت المادة 784 من ق إ ج م إ على جملة من الوثائق كما يجب أن ترفق مع قائمة شروط البيع جملة من الوثائق وهي² :

- مستخرج جدول الضريبة العقارية يبين معرفة ما إذا كان العقار مثقلاً بديون تجاه مصالح الضرائب لكي يتم تحصيلها بالأولوية .
- مستخرج من عقد الملكية ، يبين معرفة موقع العقار وحدوده ومساحته .
- الإذن القضائي بالتصرف بالنسبة للمقدم أو الوصي أو الولي .
- شهادة عقارية تبين معرفة القيود والتأمينات العينية المثقل به.

¹- زهير حاشي ونبيلة نين، مرجع سابق، ص32.

²- المادة 784 من القانون رقم(09/08) المتضمن قانون إج المدنية والإدارية: ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية مستخرج الضريبة العقارية، مستخرج من عقد الملكية والإذن بالبيع عند الاقتضاء، الشهادة العقارية.

ثانياً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوع

تخضع البيوع العقارية المملوكة على الشيوع¹ الأحكام المادتين 786 و 787 من ق إ ج م إ وهنا يجب التمييز بين ما هو مقرر في المادتين أعلاه وبين البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز.

فالبيع المقرر بموجب المادتين 786 و 787 ليست نتيجة تنفيذ جبري لعدم الوفاء المدين وإنما تنفيذا لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقاً للمادة 728 من قام باستحالة القسمة عيناً، فلا وجود لدائنين أو مدنين، كما تنقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزاد وهو ما نصت عليه المادة 728 من قام على أنه إذا تعذرت القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيم المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبنية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع².

وهو ما أكدته المادة 786 من ق إ ج م إ " إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع عقار أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عيناً، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، بعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهمهم التعجيل من السالكين على الشيوع .

فالأصل أنه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة سواء كان شريكاً أو شخصاً من الغير ولكن المشرع بمقتضى المادة 728 من ق م ج خول للشركاء الحق في أن تقتصر

¹ - الملكية الشائعة هي ملكية اثنان أو أكثر وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص غير متساوية إذ لم يعم دليل على غير ذلك عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق ص 267 و 268.

² - المادة 728 من الأمر (85/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 75، 1975 والمتم بالقرآن (05/07) المؤرخ في 13-05-2007 جريدة رسمية عدد (31) مؤرخة في 13 ماي 2007.

المزيدة عليهم فقط إذا ما طلبوا هذا، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها " يتطلب القانون في حالة تعذر القسمة عينا، بيع هذا المال بالمزاد وذلك بالطرق المنصوص عليها قانونا غير انه يمكن أن تكون هذه المزيدة مقتصرة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع والقضاء بخلاف هذا المبدأ يتوجب نقض القرار الذي قضى بإلزام المدعين ببيع منابهم في الدار المشاعة بينهم وبين المدعي عليهم دون عرض الدار للبيع بالمزاد العلني¹.

وهذا ما أكدته كذلك المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 06-05-1987 ملف رقم (40 139) مجلة القضائية لسنة 1992 العدد الأول الصفحة(04) والتي قضت بأنه " من المقرر قانونا إذا تقرررت القسمة عينا بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزيدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع ومن ثم فإن على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مبرر، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع رفضوا طلب اقتصار عملية بيع المستودع بالمزاد العلني على الشركاء فقط لاختلافهم وعدم اتفاقهم يكون بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن².

من خلال نص المادة يتضح لنا أن قائمة شروط البيع الخاصة ببيع العقار المشاع هي نفس البيانات المشار إليها في المادة.... المتعلقة ببيع العقار لمفقود وناقص الأهلية والمفلس بالإضافة إلى ذكر أسماء جميع المالكين على الشيوخ وموطنهم.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم (41969) المؤرخ في 02-06-1986 المجلة القضائية عدد 02 سنة 1990 ص78.

² - قرار المحكمة العليا رقم(40139) المؤرخ في 06-05-1987، المجلة القضائية عدد 01 سنة 1992 ص4

ثالثاً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني

تنص المادة 788 ف1 من ق إ ج م إ على انه "يجوز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونهم إذا لم يسعى الدائنون إلا طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه أن يطلب ببيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها محضر قضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار .

من خلال نص المادة نجد أن المشرع أجاز للمالك العقار المثقل بتأمين عيني ويرغب في الوفاء بديونه أن يطلب بموجب هاته المادة التي تمثل رخصة للمالك العقار أو الحق العيني العقاري بيعه عن طريق المزاد العلني للوفاء بالتزاماته إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم، كما أن الملاحظ من المادة أعلاه أنها لم تذكر لا البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها ولم تحل إلى أي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد للمحضر القضائي ولمن لهم الحق الاعتراض عليها¹.

واقتراباً على نصوص السابقة لاسيما المادة 783 المتعلقة بقائمة شروط البيع للبيع الجبرية يمكن أن تتضمن قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني جملة من البيانات وترفق ببعض الوثائق والتي هي² :

- 1/ اسم ولقب طالب الرهن (المدين) والدائن المرتهن وموطن كل منهم .
- 2/ أسماء وألقاب الدائنين الذين لهم حق تخصيص أو حق امتياز وموطن كل منهم .
- 3/ عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين .

¹ - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص137.

² - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص138.

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

5/ تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر .

6/ شروط البيع والشراء الأساسي .

7/ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

—أما الوثائق الضرورية التي ترفق بالقائمة فتتمثل في :

1/ نسخة من طلب البيع المقدم إلى المحضر القضائي .

2/ نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص .

3/ نسخة من عقد الملكية .

4/ شهادة عقارية .

5/ مستخرج من جدول الضريبة العقارية¹.

المطلب الثاني: إيداع قائمه شروط البيع والاعتراض عليها .

بعد الانتهاء من قائمة شروط البيع وفقا للشروط والبيانات القانونية المذكورة سالفا يتم إيداعها مرفقة بالوثائق من طرف المحضر القضائي لدى أمانة ضبط المحكمة التي سوف يباع العقار فيها والتي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل البيع، ثم تبليغها لكل ذي مصلحة ونشر مستخرج منها وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم المطلب إلى إيداع قائمة شروط البيع في الفرع الأول والاعتراض على قائمة شروط البيع في الفرع الثاني .

¹ - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص138.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع

سوف نخصص هذا الفرع في كيفية إيداع قائمة شروط البيع وإجراءات تبليغ هذه القائمة للأشخاص.

أولاً: إيداع قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي في حالة البيع الجبري للعقار بعد انتهاء مهلة (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون وفاء من المدين¹ بإيداع قائمة شروط البيع في ثلاثة نسخ (3) مختومة وموقعة منه بموجب محضر رسمي يسمى محضر إيداع قائمة شروط البيع أما في حالة البيوع القضائية فإنه لا توجد مهلة قانونية يلتزم بها المحضر القضائي لإيداع قائمة شروط البيع. ولكن فور استلامه للأذن بالبيع أو الحكم القاضي بالبيع أو طلب المدين الراهن يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويرفقاها بالسندات الضرورية ويودعها أمانة ضبط المحكمة، وفي كل الحالات يجب تسديد الرسوم القضائية المقدرة بمبلغ 100,000 دج، ويقوم رئيس كتاب الضبط بتسجيل قائمة شروط البيع في سجل الخاص يسمى سجل البيوع العقارية ويمنح لها رقم تسلسلي.

بعد تسجيل قائمة شروط البيع يقوم رئيس المحكمة بتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه تاريخ جلسة اعتراضات و تاريخ وساعة جلسة البيع وهو ما جاءت به المادة 737 ف 1 بنصها" يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها وتسلم للمحضر القضائي نسختين من قائمة شروط البيع مسجلتين وعليهما رقم تسلسلي حسب ورودها في سجل البيوع العقارية وكذلك يسلم له نسخة من محضر إيداع

¹ - المادة 737 من القانون (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذ لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.

قائمة شروط البيع مؤشر عليه ومحدد فيه تاريخ وساعة جلسة الاعتراضات. و من الملاحظ والمعول به فان رئيس المحكمة لا يعين بمحضر إيداع قائمة شروط البيع تاريخ انعقاد جلسة البيع، وإنما تعين لاحقاً على عريضة بعد الفصل في جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع¹.

ثانياً: تبليغ قائمة شروط البيع

ونحدد الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع في² :

أ/ حاله البيوع الجبرية (الحجز): لقد حددت المادة 740 من ق إ ج م إ خلال 15 يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة الأشخاص تبليغهم رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع حتى يتمكنوا من الاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم وإلا سقط حقهم في ذلك وهم :

- المدين المحجوز عليه .
- الكفيل العيني والحاجز إن وجد .
- المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً .
- الدائنين المقيدون كل بمفرده .
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد .
- في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثته هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فان لم يكن لهم موطن معروف في موطن المتوفي³ .

¹- نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص65.

²- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص140-141.

³- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص140-141.

ب/ حالات البيوع الخاصة

1- المفقود وناقص الأهلية والمفلس:

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لإيداع قائمة شروط البيع إلى :-الدائنين أصحاب التأمينات العينية .

-النيابة العامة .

2/ حالة بيع عقار مشاع عن طريق حكم قضائي

يتم التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إلى :-الدائنين أصحاب التأمينات العينية .
-جميع المالكين على الشيوع .

3/ حالة بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين

يتم التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إلى كل من أصحاب التأمينات العينية (الدائن المرتهن).

ثالثا: نشر مستخرج من قائمة شروط البيع .

لم يكتفي المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة 750 من ق إ ج م إ، بل اوجب إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية¹ وان تكون يومية لا أسبوعية والتعليق في لوحه إعلانات بالمحكمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخها من محضر التعليق مع ملف

¹ - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص197.

التنفيذ، فيجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، والغرض من التبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمة الأمر من الحق في الاطلاع القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض¹.

وقد نص المشرع على الإعلان العام بموجب نص المادة 748 من ق إ ج م إ " يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في الجريدة يومية وطنية والتعليق في لوحه الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة الرسمية ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ².

الفرع الثاني: الاعتراض على قائمه شروط البيع

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة رسمية يومية وطنية يترتب عن ذلك آثار وهي انه يحق لصاحب المصلحة أن يقدم اعتراضا على القائمة فكيف يكون ذلك؟

أولاً: مفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على قائمه شروط البيع في جانبها الموضوعي هي المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط ، وبعبارة أخرى مضمون الاعتراض، والغاية التشريعية منه " تقرير الاعتراض " هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلق ببطلان إجراءاته أو تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ إن تعلق بشرط البيع والمشرع يهتم

¹ - سليمان بوقندورة، المرجع ص143.

² - المادة 748 من القانون (09.08) من ق إ ج م إ.

بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع، بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل¹.

ثانياً: الأشخاص الذين يجوز لهم الاعتراض

سبق وشرنا إلى من يتم تبليغ قائمه شروط البيع حسب نوع كل بيع جبري أو قضائي و هؤلاء الأشخاص هم من يحق لهم الاعتراض على قائمه شروط البيع ونعيد تفصيلهم كآتي² :

أ- في البيوع الجبرية: تقديم الاعتراضات من قبل الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق إ ج م إ أو ورثتهم وهم :

-المدين المحجوز عليه -الكفيل العيني والحائز للعقار أين وجد.

-المالكين على الشيوع أن كان العقار أو الحق العين العقاري مشاعا.

-الدائنين المقيدون كل بمفرده.

-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد³.

ب/ في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس

ذكرتهم المادة 785 من ق إ ج م إ وهم :

-الدائنين أصحاب التأمينات العينية .

¹ - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص146.

² - حمدي باشا عمر : إشكالات التنفيذ وفقا للقانون 09.08 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2012، ص69.70.

³ - حمدي باشا عمر : اشكالات التنفيذ وفقا للقانون 09.08 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2012، ص69.70.

-النيابة العامة .

ج/ في البيوع العقارية المشاعة:

وهم من حددتهم المادة 787 من ق إ ج م إ - :الدائنين أصحاب التأمينات

العينية .

-المالكين على الشيوخ .

د/ في بيع العقار المثقل بتأمين عيني:

حددتهم المادة 788 من ق إ ج م إ الدائنين أصحاب التأمينات العينية¹ .

ثالثا: في عريضة الاعتراضات

تقدم الاعتراضات من قبل الأشخاص السالفي الذكر أو ورثتهم بعريضة إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك به .

تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعد في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي .في حالة بيع المفلس يحضر وكيل التفليسة جلسة الاعتراضات لأنه هو من يعد قائمة شروط البيع أما المحضر القضائي فحضوره ضروري في حالة الطعن في الإجراءات التبليغ او النشر او التعليق لأنه هو من يقوم بالتبليغ الرسمي².

أما رسوم عريضة الاعتراض فقط كانت تنص المادة 208 من قانون التسجيل انه تخضع لرسوم الثابت المقدرة ب 500دج كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من

¹-سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص148.

²-سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص148.

هذا القانون والتي لا يمكن أن يترتب عنها¹ تحصيل رسم نسبي، ورفع هذا الرسم إلى 1500دج بموجب قانون المالية لسنة 2015 في المادة 19 منه التي عدلت المادة 208 السالفة الذكر².

رابعاً: الأمر الصادر في الاعتراض

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات ، بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام .

-وأضافت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقرة أخيرة في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

-فإذا قبل رئيس المحكمة الاعتراضات أمر بإلغاء قائمة شروط البيع وتجديدها على نفقة المحضر القضائي.

-أما إذا رفض الاعتراضات فإنه يأمر بمواصله الإجراءات الإعلان عن البيع. إذ لم يقدم أي اعتراضات بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني³.

¹ - الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1996 الموافق ل 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل
² - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014.
³ - سليمان بوقندورة، المرجع، ص149.

المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

إن بيع العقار بالمزاد العلني هي النتيجة والهدف المتوخى من الحجز على العقار وللوصول إلى هذه النتيجة لا بد من إتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون وحددها¹ فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع، أو اعتراض على إجراءات الحجز فيما يبدي منها بأحكام نهائية، تأتي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، اهتم المشرع بتنظيم إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني حيث نظم الإجراءات السابقة لجلسه البيع وكذلك الإجراءات المتبعة أثناءها وأخيرا ينهي الإجراءات ببيع العقار لمن رسا عليه المزاد².

المطلب الأول: جلسة البيع وإجراءات المزادة

يقصد بإجراءات البيع الجبري القواعد التي تحكمها باعتبار أن البيع في هذه الحالة يتم جبرا تحت يد القضاء وذلك عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من محكمة التنفيذ الحجز على أموال مدينه وبيعها بالمزاد العلني لاستقاء حقه من ثمنها يخضع البيع الجبري للعقار المحجوز لإجراءات سابقة لجلسة البيع نتطرق إليها في الفرع الأول وإجراءات متبعة أثناء الجلسة تتناولها في الفرع الثاني .

الفرع الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزادة لبيع العقار، وتجري المزادة في الزمان والمكان المحددين لها³، ولكي تنعقد جلسة البيع بالمزاد لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي.

¹-أحلام ريحاني، المرجع السابق، ص31.

²- عمارة بلغيث، المرجع السابق ص199.

³- نصر الدين مبروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية الطبعة، دار هومة، الجزائر 2008، ص219.

أولاً: تحديد مكان وزمان البيع

يتم تحديد تاريخ ومكان البيع في المحضر إيداع شروط البيع من طرف رئيس المحكمة وذلك طبقاً لنص المادة 737 من ق إ ج م إ فإذا لم تقدم أي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائماً ، بينما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط في هذه الحالة ويتم تحديدها بموجب¹ أمر عريضة ، بناءً على طلب أي دائن أصبح طرف في الحجز أو المحضر القضائي ، وبعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر تحديد جلسه البيع عندها يحضر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ ومكان جلسه البيع بالمزاد العلني ب 8 أيام قبل الجلسة على الأقل عملاً بالمادة 747 من ق إ ج م إ² .

الأصل أن يتم بيع العقار في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمه شروط البيع ، إلا أن قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر وذلك بناءً على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان ، ويتم بيع العقار في الجلسة لذلك دون أن يسبقه طلب البيع³.

ثانياً: الإعلان عن البيع

يعلن عن البيع بوسيلتين تتمثل في الإعلان الخاص ويخص ذوي الشأن الذي سبق انذرههم بإيداع قائمة شروط البيع والإعلان العام للجُمهور⁴ .

¹-المادة 737 من القانون رقم 08.09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

²- المادة 747 من القانون رقم (08.09)

³-حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص304.

⁴- أحلام ربحاني، المرجع السابق، ص32.

أ-الإعلان الخاص عن جلسة البيع يقوم المحضر القضائي بإحضار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه الحائز الكفيل العيني بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد وذلك في ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل¹

وهذا وفقا لنص المادة 747 ف3 من ق إ ج م إ والتي تنص على " يحضر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين والمحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل².

بينما ذهب قانون الإجراءات المدنية القديم إلى قد نص أن ميعاد إعلان وإحضار ذوي الشأن هو 10 أيام على الأقل قبل المزادة وهذا طبقا للمادة 390 من ق إ ج م إ القديم³.

يلاحظ أن المادة 747 ف3 من ق إ ج م إ لم ترتب البطلان على عدم الإحضار، لذا يتوجب في هذه الحالة تطبيق القواعد العامة وفقا لمادة 60 من ق إ ج م إ التي تنص على أن " لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه ".³

ب- الإعلان العام عن جلسة البيع

حدد المشرع طرق الإعلان وميعاده وكيفيةه وكذلك عملا بالمواد 748749 من ق إ ج م إ فقد راعى المشرع إلا تطول هذه الفترة بين الإعلان والبيع فينسى الناس أمر البيع

¹- نصر الدين مبروك، مرجع سابق، ص2019.

²- نبيل صقر، المرجع السابق، ص503.

³- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2008، ص109.

كما راعى إلا تقصر هذه الفترة فلا تقف لإحاطة أكبر عدد من راغبي الشراء بيوم ومكان البيع¹.

وفقا لنص المادة 749 ف2 يتضمن مستخرج البيع البيانات التالية :

-اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

-تعين العقار كما ورد في قائمه شروط البيع.

-الثلث الأساسي لكل جزء من العقار.

-تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

-تعين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع².

كما حددت المادة 750 من ق إ ج م إمكانية التي يتم التعليق والنشر بها وهي :

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

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

-في حتى الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع أو بقباضة الضرائب والبلدية

التي يوجد فيها العقار .

- في الصحة والأماكن العمومية وأي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من

المزايدين³ .

¹-نبيل عمر أحمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2003، ص658.

²- المادة 749 من القانون (08.09).

³- المادة 750 من القانون (08.09)

كما يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورته من الجريدة أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ .

يجوز لذوي الشأن المذكورين في المادة 751 من ق إ ج م إذا شب الإعلان من البيع بسبب نقص أو خطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء التمسك بطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في تقديم هذا الطلب¹ .

يقوم رئيس المحكمة في البت في أوجه الإلغاء المشارية في الإعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع وقبل افتتاح المزايمة، بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، ويأمر إعادة الإجراءات على عاتق المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك أما إذا فضل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً وهذا وفقاً لنص المادة 751 من ق إ ج م أ.²

لكن قبل افتتاح البيع أي قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها اتعب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو احد الدائنين ويعلن عن هذا التغيير قبل افتتاح المزاد وينوه عنه أيضاً في منطوق حكم رسو المزاد فيما بعد حسب المادة 752 من ق إ ج م أ.³

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 306.307.

² - نبيل خامح، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير مشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة الثامنة عشر 2007، ص 44.

³ - حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة للنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة وهران 2012.2013، ص 127.

تجدر الإشارة في الأخير بالنسبة للعقار غير المشهر فقد إحالتنا المادة 770 ف3 من ق إ ج م إ إلى أحكام المادة 750 من نفس القانون في النشر والإعلان عن جلسته البيع ، كما يمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق وفقا لما هو منصوص في المادة 751 والتي إحالتنا إليها المادة 771 من ق إ ج م إ، أما فيما يخص تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ فأحالتنا في هذا الشأن المادة 770 من ق إ ج م إ إلى المادة 752 منه.¹

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع

يراد بالمزايدة العلنية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن، تجرى المزايدة في جلسته علنية برئاسة رئيس المحكمة التي أودعت فيها قائمه شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك بحضور ذوي الشأن، وذلك وفقا لأحكام وضوابط قانونية وسلسلة من الإجراءات.²

أولاً: شروط الدخول في المزايدة

يشترط في الدخول للمزايدة أن يكون الشخص أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة في البيع الرضائي طبقا للمادة 78 من ق م التي تنص " كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون"³ كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون" و المقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، ومناطق الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة⁴ وهذا حسب المادة 40 من ق إ م " كل شخص بلغ سن الرشد

¹ -أحلام ريحاني، المرجع السابق، ص35.

² -أحلام ريحاني، المرجع السابق، ص35.

³ -أمر رقم 75.58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

⁴ - عبد العزيز بداوي، المرجع السابق، ص 508.

متمتعاً بقواعد العقلية، ولم حجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد 19 سنة كاملة¹.

أما بالنسبة للوكيل الذي يرغب في الاشتراك في المزايدة يجب أن يكون لديه وكالة خاصة من موكله، لأنه مقبل على شراء عقار وكما هو معروف فإن التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها يشترط فيها القانون وكيه خاصة حسب المادة 574 ق ا م².

إذا كان الشخص المتقدم إلى المزايدة ناقص الأهلية فيجب أن يمثله في المزايدة نائبه القانوني طبقاً لأحكام 87، 92، 99، 104، 111 من قانون الأسرة ويجب أن يكون هذا الشراء مما يدخل في سلطته الدخول له بحكم القانون أو بإذن القضاء كما ينبغي أن لا يكون الشخص ممنوعاً من شراء العقار بالمزاد العلني ، هناك بعض الأشخاص ممنوعهم القانون من التقدم للمزايدة سواء بأنفسهم أو بطرق تسخير غيرهم وقد أورد المشرع الجزائري ذكرهم في نص المادة 645 من ق ا ج المادة 402 و 403 من ق/م اللتان إشارتان إلى الأشخاص ممنوعين من شراء الحقوق المتنازع فيها سواء بأسمائهم أو بأسماء مستعارة.

كذلك يحق للحائز دخول المزايدة باعتباره غير مسؤول عن الدين مسؤولية شخصية شريطة أن لا يعرض ثمن اقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه³ وهذا وفقاً لأحكام المادة 925 من ق/م أما الكفيل العين فيرى رأي بعدم جواز دخوله المزاد باعتباره

¹-أمر رقم 75.58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني .

²-المادة 574 من الأمر 75.58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مرجع سابق .

³- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات العينية والشخصية الجزء العاشر الطبعة الثالثة منشورات حلبي الحقوقية لبنان 1998، ص592.

مثل المدين، في حين يرى رأي آخر بجواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه يسأل مسؤولية محدودة بقيمة العقار ويجوز كذلك للدائن المشاركة في المزاد العلني¹.

ثانياً: إجراءات المزايدة

جلسة المزايدة جلسة رسمية تتعدّد بصفة قانونية يخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية المتعلقة بتسيير الجلسات، وعملية إجراء المزايدة تتم حسب المراحل الإجرائية التالية²: أ/ افتتاح جلسة المزايدة: طبقاً للمادة 753 من ق إ ج م تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة والمحددين لذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد أخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايديين لا يقل من ثلاثة أشخاص فبعد افتتاح جلسه البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم ، وإعلان البيع بالتأكيد من إتمام إجراءات النشر والتعليق.

كما يفصل في طلبات إلغائها إذا ما سبق تقديمها وطلبات التأجيل المقدمة من أطراف الحجز، والتأكد من مدى توافر النصاب من المزايديين ويقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي، صحيحة يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني³.

¹-إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، (د.ط) مطابع روز اليوسف الجديدة 1998 ص187.

²- عبد العزيز بداوي، المرجع السابق، ص 121.

³-نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص88.

ب/ الشروع في بيع العقار

بعد أن يتأكد رئيس الجلسة بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً تم مراعاتها يعلن عن الشروع في البيع، ويذكر المزايدين ونوع العقار المعروف للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار الذي يجب أن لا يقل عن مبلغ عشرة 10.000 دينار¹.

بعدها يفتح المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد حيث يتأكد الرئيس من هويتهم من الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط من أجل تدوين عرض أو إعطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقاً من التمن الأساسي الذي تم ذكره²

1/ الجلسة الأولى: تتعقد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسه المزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها لتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع أما بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايدين وضعف العروض حسب ما أورده المادة 753 ق إ ج م³ أو إذا قرر القاضي من تلقاء نفسه التأجيل لأحد الأسباب الواردة في المادة 754 ق إ ج م إ. يقرر الرئيس في هذه الحالة بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسه لاحقة بذلك التمن الأساسي، والتأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن جلسه لاحقه لا تقل عن 30 يوماً ولا تزيد عن 45 يوماً من تاريخ التأجيل.

2/ الجلسة الثانية: بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والشمال الأساسي والرسوم والمصاريف

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 507.

² - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 168.

³ - المادة 753 من قانون رقم (02.09).

القضائية ثم يحدد مبلغ التدرج بالمزايدة، فإن تبين من المعرض أنها اقل من قيمه الثمن الأساسي وغير كافية لقيمه الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع¹.

3/ الجلسة الثالثة: يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان اقل من ثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو احد الدائنين المتدخلين في الحجز استثناء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له².

المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع الحصيلة

تجري إعادة بيع العقار بالمزاد العلني في الحالتين إذا امتنع الراسي عليه المزاد العلني عن الوفاء بالالتزامات المترتبة عليه في هذه الحالة يجوز للمباشر إجراءات التنفيذ ولكل من كان طرفاً فيها أن يطلب إعادة البيع على ذمته، وذلك بعد إعداره بان تقوم بتنفيذ هذه الالتزامات، ورغبه من المشرع في إيجاد فرصه ثانيه لرفع ثمن العقار الذي رسا به المزاد الأول فقد سمح بإعادة المزايدة على ذمة أي شخص يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الراسي به على الأقل وذلك بتوفير شروط حددها القانون.

الفرع الأول: إعادة بيع العقار

نتناول في هذا الفرع حالتين إذ مخصصة في بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد وحالة إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص37.

² - عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (د.ط) موفد للنشر 2009، ص381.

أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه

يقصد بإعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزيد هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن التزامه وإعادة بيعه بغير اتخاذ إجراءات تنفيذ مبدئية¹.

تجري إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن الوفاء بالتزاماته المتمثلة في إيداع باقي الثمن الراسي عليه المزاد والرسوم المستحقة والمصاريف فإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن خلال اجل ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة ففي هذه الحالة يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته وهذا طبقاً للمادة² 757 من ق إ ج م ويتم إعادة البيع بنفس الإجراءات المنصوص عليها سابقاً ويعلن للجمهور بإجراءات نشر جديدة وقد اغفل المشرع الجزائري تاريخ جلسة الزيادة الجديد على خلاف ما ينص عليه القانون القديم المادة 397 ق إ ج³.

استناداً للنص المادة 640 من ق إ ج م يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من اجله والمصاريف سواء لدى المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل الوصول وفي أي مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ ولكن قبل رسو المزاد.

ونصت المادة 399 من ق إ ج م يكون لي حكم رسو المزاد الثاني اثر رجعي فيضل حكم رسو المزاد الأول، في حين قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على مثل هذا الحكم⁴. يترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ

¹ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 586.

² - محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، مكتبة الفلاح، الكويت 1986، ص 206.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 206.

⁴ - المادة 640 من قانون رقم (08.09)

شروط حكم رسو المزاد وبيع العقار في جلسته ثانيه إلى شخص آخر في الزام المزاد المتخلف بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن اقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، دون أن يكون له الحق في المطالبة بزيادة في الثمن لذا بيع العقار بثمن أعلى¹، وتنص المادة 758 من ق إ ج إ " يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في اجل ثمانية أيام المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن اقل من ثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى².

ثانيا: إعادة بيع العقار على ذمه عارض زيادة السدس

حرصا على مصلحة الدائن والمدين معا وبيع العقار بقيمة حقيقية لكي لا يتضرر الدائن في استيفاء حقه أو المدين في بيع ماله بثمن بخس إذا بيع الحق العين العقاري بثمن اقل من الثمن الأساسي المحدد في القائمة شروط البيع فقد أجاز المشرع بموجب نص المادة 760 من ق إ ج م إ إعادة البيع على ذمه عارض زيادة السدس، حيث سمح لكل شخص تتوفر فيه الشروط أن يتقدم بعريضة موقعه منه أمام أمانة ضبط المحكمة يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني³.

الفرع الثاني: توزيع حصيلة البيع

هي الحصيلة الناتجة عن جميع إجراءات التنفيذ المتخذة بشأن ذلك العقار ومن ثم يتبين توزيع تلك الحصيلة على الدائنين المنفذين إذ توزع حصيلة التنفيذ في آخر مرحله من مراحل التنفيذ بالحجز ونزع الملكية.

¹- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص176.175.

²- المادة 758 من القانون رقم 08.09.

³- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية منشورات عشاش، الجزائر 2003، ص440.

أولاً: التوزيع بدون قائمة قضائية

أن توزيع حصيلة التنفيذ ليس بالضرورة أن يتم بواسطة القضاء بل هناك حالات معينة تسمح بان يكون التوزيع بدون قائمة قضائية وذلك في¹ :

أ/التوزيع المباشر: يتم التوزيع المباشر دون اتخاذ أي إجراءات تمهيدية لذلك، حيث تسدد المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين مباشرة دون إجراءات مسبقة للتوزيع، ولو حصل وبقي جزء من تلك المبالغ فأنها ترجع إلى المدين.

ويمكن إجمالها في :

-عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن حائز واحد، هنا يتحصل الدائن على حقه من حصيلة التنفيذ المباشر.

-إذا كان هناك عدة دائنين وكانت حصيلة بيع العقار بالمزاد العلني كافية للوفاء بجميع حقوقهم هنا يجب أداء كل دائن كاملاً، ولو تبقى من تلك الحصيلة شيء فيأخذه المدين متى كان مالك لذلك العقار محل التنفيذ. ما يمكن ملاحظته على التوزيع المباشر انه لا يشير أية إشكاليات تذكر فمتى كان الثمن كافياً لتسديد النفقات من ديون الدائنين والرسوم القضائية والمصروفات وسائر الديون المحجوز من أجلها ذلك العقار الذي بالمزايدة، وهذا بدأ بالدائنين الذين خصهم القانون بالحصيلة حيث يستوفون حقوقهم من كتابة ضبط المحكمة التي تم بها إيداع حصيلة التنفيذ².

ب/ التوزيع الإتفاقي: أن التوزيع الرضائي يرمي إلى الحصول على موافقة جميع أصحاب المصلحة على توزيع الثمن لذا يقتضي وجوب حضور جميع الدائنين المشتركين في القسمة من أجل الاتفاق، وكما سبق ذلك يجب أن يعلم بذلك كل من أصحاب

¹- أحمد خليل، مرجع سابق، ص332.333.

²- أحمد خليل، مرجع سابق، ص332.333.

الامتياز أو الرهون أو الحاجزين أو المشتركين أو المعترضين وكذلك لابد من دعوه المحجوز عليه، وإذا أهمل تبليغ احد الأشخاص بإمكانه أن يعترض اعتراض الغير على توزيع الذي تم بغيابه ، ويطلب إعادة إجراء التوزيع، أما إذا أهمل احد الأشخاص وذلك من طرف الموظف المختص فانه بإمكانه رفع دعوى ضده يؤسسها على أساس المسؤولية التقصيرية¹.

كما لا يمكن لأي دائن كان غيره الدائنين الذين سجلوا أسمائهم والدائنين الممتازين أن يطلبوا اشتراكهم في معاملة التوزيع، وبالتالي فالتوزيع يتم بين الدائن الملاحق أو مباشر إجراءات الحجز والدائنين المسجلين والدائنين الممتازين إذ انه لو أجاز لكل دائن ظهر بعد البيع أن يشترك في التوزيع لما انتهت عملية التوزيع ولما إستقى الدائنون حقهم، وإذا كانت الأموال المتحصلة عليها من بيع العقار المنفذ عليه لا تكفي لسداد ديون جميع الدائنين المعلومين وقت البيع، فوجب على هؤلاء الدائنين الاتفاق مع مدينهم على طريقه التوزيع بالمحاصة في ميعاد ثلاثين يوم يبدأ حسابها من يوم التبليغ الذي بادر به الدائن المستعجل يوجهه المعني إلى كافة الغرماء أي الدائنين والمدين الاجتماع لغرض الاتفاق على قسمه الأموال المتحصلة².

ثانيا: التوزيع بالقائمة القضائية

في حالة عدم جدوى التوزيع الاتفاقي وتعدد الدائمون المختصون بحصيلة التنفيذ وكانت هذه الأخيرة غير كافية للوفاء بجميع حقوقهم فان التوزيع يتم عن طريق القائمة القضائية.

¹- يوسف نجم جبران، طرق الإحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981، ص655.

²- سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص300.

أ/ الإعلان عن التوزيع

يتم افتتاح إجراءات التوزيع بالمحاسبة بكتابة ضبط المحكمة المودع في خزنتها المبلغ المخصص للتوزيع، وعند عدم اتفاق ذوي الشأن على التوزيع خلال 30 يوماً من تاريخ تبليغهم، يقدم الدائن الذي يعينه التعجيل طلب التوزيع لكتابة ضبط المحكمة المودع لديها المبلغ.

ومن ثم يقوم كاتب الضبط بالإعلان عن التوزيع للجمهور وهذا بواسطة النشر في الصحيفة المخصصة لنشر الإعلانات القضائية وهذا بموجب إعلانين يفصل بين الإعلان الأول والثاني عشرة أيام، والإعلان عن التوزيع إجراء مهم لأنه يخطر الدائنين الذين يملكون حق التنفيذ الجبري على أموال المدين حتى لو لم يكونوا أطراف في التنفيذ فلم مهله 30 يوماً من تاريخ ذلك الإعلان لتسجيل حقوقهم وتقديم مستنداتهم ليتسنى لهم الدخول والاشتراك في التوزيع¹.

ب/ إجراءات القائمة المؤقتة

تعتبر القائمة المؤقتة مشروع تقسيم مخصص لتوزيع حصيلة التنفيذ والشخص المكلف بإعداد هذا المشروع هو قاضي المحكمة التي تم بها ايداء حصيلة التنفيذ المخصصة للتوزيع ويجب تمكينه من مستندات الدائنين للاطلاع، ويودع هذا المشروع لدى كتابة ضبط المحكمة نفسها وعلى القاضي الأخذ بعين الاعتبار قواعد القانون الموضوعي والإجراء التي لا بد من مواستها حيث يبدأ هذا الأخير بإثبات حصيلة التنفيذ التي هي محلا لتوزيع، ويبدأ في التوزيع بمصروفات التنفيذ نظراً لأنها تعتبر من المصاريف القضائية ولها امتياز منصوص عليه في المواد 990 إلى 1001 ق م².

¹ - عبد العالي بوشهدان، محاضرات طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة في إجراءات التنفيذ وفق ق إ ج م وإ ص 168.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 254 و 255.

ج/ تنفيذ القائمة النهائية

يتم بتسليم أوامر الصرف لمستحقيها وشطب القيود التي تكون لحق الدائن على العقار محل التنفيذ وبمعنى تطهير العقار من حقوق الدائنين. تسليم أو أمر الصرف حيث بوجه القاضي أمر لكاتب الضبط في تسليم جميع الدائنين المدرجين في قائمه التوزيع النهائية أوامر الصرف على خزانه المحكمة حسب هذه القائمة، ولا بد من تأشير القاضي على هذه القوائم بمجرد استلام الدائنين لأوامر الصرف تكون بذلك حصيلة التنفيذ قد نزعت ملكيتها من المدين ملكها السابق وبإمكان الدائنين صرف المبلغ المذكور في هذه الأوامر بمجرد تقديمها إلى الخزانه المودوعة بها حصيلة التنفيذ، وأوامر الصرف هذا يجب ان يشمل على البيانات اللازمة حتى يتمكن التأكد من الدائنين أصحاب الحقوق في التوزيع وأيضا يتم التحقق من نصيب كل دائن من الحصيلة، وبعد إتمام عملية التوزيع والتحقق من نصيب كل دائن في الحصيلة وإذا بقي شيء من تلك الحصيلة تكون من حق ملكها وهو المدين صاحب العقار المبيع بالمزاد العلني.

الأمر بشطب القيود: بنتها إجراءات التوزيع يجب على القاضي إصدار أمر في القائمة النهائية بشطب جميع القيود المسجلة على ذلك العقار المنفذ عليه والذي تم توزيع ثمنه، والعلّة من ذلك التنفيذ الجبري يظهر العقار من الحقوق العينية النتيجة المقيدة عليه كما سلف دراسته¹.

¹ - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 448.449.

خلاصة الفصل

وهذا ما تمكنا من دراسته وتحليله في هذا الفصل حيث خلصنا أن الحقوق العينية العقارية محل البيع بالمزاد العلني تنقسم إلى بيوع عقارية جبرية وفق مقتضيات المادة 525 من ق الإجراءات المدنية والإدارية وبيوع عقارية قضائية ذات طبيعة خاصة سماها المشرع بالبيوع العقارية الخاصة وفق مقتضيات المواد 783-785 من ق الإجراءات المدنية الإدارية المتعلقة بالبيوع العقارية لناقص الأهلية والمفقود والمفلس وكذلك المادتين 786-787 المتعلقة بالبيوع القضائية للعقار المملوك على الشيوع والمادة 789 من ق الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني.

إن إجراءات البيع بالمزاد العيني العقاري تبدأ بمرحلة تحضير العقار للبيع إبتداءا من إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة والإنذار بالإطلاع عليها وإجراءات الفصل في جميع الاعتراضات إلى غاية المرحلة الثانية وهي إجراءات البيع تبدأ بتحديد جلسة ومكان البيع وإجراءات الإعلان العام والخاص وأيضا إجراءات تسيير الجلسة وحالات إعادتها وتأجيلها ثم توزيع حصيلة البيع والتي تتم بطرقتي التوزيع بدون قائمة قضائية وتتم إما بالتوزيع المباشر أو الإتفاقي أو التوزيع بالقائمة القضائية.

خاتمة

مما لا شك فيه أن اللجوء للحجز العقاري من شأنه تمكين الدائن من إستيفاء حقوقه بعد فشل المساعي الودية في هذا الشأن، إذ أن التنفيذ الجبري بواسطة الحجز يعتبر من الوسائل لتحصيل الديون المستحقة بعد بيع العقار بالمزاد العلني، ولكن هذا الإجراء لا يزال ضعيفا في استيفاء الحقوق وذلك لغموض النصوص القانونية وقصورها في معالجة وضعية القائم بتنفيذ.

■ نتائج الدراسة

أولاً: ويلاحظ أن الإجراءات الخاصة به تسمح للمدين بالتراخي والتهرب من تنفيذ التزاماته.

ثانياً: إجراءات التنفيذ تمر عبر مراحل تتعلق بتوقيع الحجز إذ تبدأ باستصدار أمر الحجز على عقارات المدين من محكمة موقع العقار ويليها إعداد العقار والتمهيد لبيعه، إذ يقوم محافظ البيع بكتابة دفتر الشروط يحدد فيه جميع شروط المزاد وتليها مرحلة البيع بالمزاد العلني، حيث تعقد جلسه المزايمة في المكان والزمان المحددين لها بعد التأكد من إعلام الدائنين الأطراف في الحجز، وبعد استيفاء جميع العناصر السالفة الذكر والتي تعتبر من أهم المحطات التي تستوقف الدائن لاستيفاء حقه من المدين فإن العقار بعد ذلك يتحول إلى نقود والتي تقسم بدورها على مجموعه الأشخاص أصحاب الحقوق.

ثالثاً: نلاحظ أن إجراءات الحجز العقاري من الإجراءات المعقدة التي تثير عده منازعات ومناقشات فقهية وتطبيقات قضائية متنوعة.

■ التوصيات والاقتراحات

أولاً: على المشرع الجزائري الالتفات إلى مجموعة الانتقادات الموجهة إليه فيما يخص غموض النصوص في بعض الأحيان ويتجسد ذلك في ترك المشرع بعض المسائل المهمة المتعلقة بموضوع التنفيذ العقاري.

ثانياً: كل الفراغات القانونية التي سبق التنويه لها وقلنا أن المشرع الجزائري لم ينص عليها وجب سدها وملئها خاصة وان إجراءات التنفيذ العقاري بدأت تتسع في الآونة الأخيرة.

ثالثاً: تبسيط إجراءات التنفيذ العقاري إذ أن الحرص التشريعي الذي يجب أن يكون على هذا الموضوع أصبح ضرورة ملحة.

قائمة المصادر و

المراجع

قائمة المراجع والمصادر

■ القوانين

- 1- أمر رقم 75.58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 2- الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1996 الموافق ل 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل
- 3- القانون (11/84) المؤرخ في 9 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية، عدد (24) الصادر في 22 جوان 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم (02/05) المؤرخ في 27 فيفري 2005 الجريدة الرسمية العدد (15) الصادر في 27 فيفري 2005.
- 4- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 04 صفر عام 1419 الموافق ل ماي سنة 30 ماي سنة 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 مؤرخ في 24 شعبان عام 1432 الموافق ل 26 يوليو 2011 الجريدة الرسمية عدد 43
- 5- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يحدد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- 6- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014.
- 7- قانون رقم 98-02 مؤرخ في 04 صفر عام 1419 الموافق ل 30 سنة 1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37.

8- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46.

9- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25-03-1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 مؤرخ في 13-04-1976 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-05 الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09-03-1994.

■ المؤلفات

- 1- أبو الوفاء أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، دار الكتاب الحديث.
- 2- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، لبنان 1994.
- 3- إسماعيل عمر نبيل، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة، مصر 2000.
- 4- الزيايدي إبراهيم إسماعيل، التنفيذ العقاري، (د.ط) مطابع روز اليوسف الجديدة 1998.
- 5- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 6- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات العينية والشخصية الجزء العاشر الطبعة الثالثة منشورات حلبي الحقوقية لبنان 1998.
- 7- بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 8- باشا عمر حمدي : إشكالات التنفيذ وفقا للقانون 09.08 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2012.

- 9- باشا عمر حمدي، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع 2002 .
- 10- بدري شاهين دعاء، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني.
- 11- بدوي عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، والتحفظ في قانون المرفاعات، دار الفكر الحديث، الطبعة 02.1980 مصر 1980.
- 12- بربار عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 13- بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، (بدون دار نشر) (دون سنة).
- 14- بوداوي عبد العزيز: الحجز العقاري في القانون الجزائري، (د.ط)، (د.د.ن)، الجزائر 2007.
- 15- بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2008، دار الخلدونية 2006.
- 16- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية (د.ط)، دار هومة لطباعة والنشر، الجزائر، 2015.
- 17- جبران يوسف نجم، طرق الإحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981.
- 18- حسنين محمد، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، مكتبة الفلاح، الكويت 1986.

قائمة المصادر والمراجع

- 19- خامح نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة والغير مشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة الثامنة عشر 2007.
- 20- خلاصي أحمد، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر 2003.
- 21- خليجي أحمد، وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء فقهية وأحكام النقض، دار النهضة العربية (د.ط)، القاهرة، مصر، 1994.
- 22- دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي (د،ط)، منشأة المعارف الإسكندرية.
- 23- نيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (د.ط) موفد للنشر 2009.
- 24- زغلول أحمد ماهر، أصول التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الدنية والتجارية والتشريعات المرتبطة بها، الطبعة الرابعة.
- 25- سنقوقة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج 2 دار الهدى، الجزائر 2011.
- 26- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د.ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 27- مبروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية الطبعة، دار هومة، الجزائر 2008.
- 28- مبروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية الطبعة، دار هومة، الجزائر 2001.

- 29- محمودي عبد العزيز، آليات التظهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم بإجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، منشورات بغدادي 2010.
- 30- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر 2009.
- 31- مليحي أحمد، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية منشورات عشاش، الجزائر 2003.
- 32- نجيب أحمد عبد الله، التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية دراسة للتنفيذ المباشر والغير مباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40(ط.3) منشورات مكتبة الصادق، صنعاء 2006 .
- 33- هندي نبيل عمر أحمد، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2003.
- 34- هيكل علي أبو علي، أسامة الكيلاني، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية (د.ط) دار المطبوعات الجامعية، مصر 2008.
- 35- والي فتحي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، طبعة 1989، دار النهضة العربية.
- 36- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، طبعة 2016، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 37- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، (د.ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

▪ الأطروحات {المذكرات والرسائل الجامعية}

- 1- أعماره طالب، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وأثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن كتطلبات الحصول على شهادة الماستر، جامعة الشهيد حمة لضر الوادي، الجزائر، 2017-2018.
- 2- برادة الطيب، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية التطبيق، رسالة لنيل الدراسات العليا في القانون الخاص جامعة حسن الثاني، دار البيضاء 1987.
- 3- حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة وهران 2012.2013
- 4- كيراج آمال، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء 2006.
- 5- -الإفلاس والتسوية القضائية نظم أحكامها للأمر (74/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 سبتمبر 1975.

▪ المحاضرات

- 1- بوشهدان عبد العالي، محاضرات طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة في إجراءات التنفيذ وفق ق إ ج م وإ.
- 2- تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ ألقيت بالمدرسة العليا للقضاء بتاريخ 26-10-2008، السنة الدراسية 2009.

فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

| الصفحة | فهرس المحتويات |
|--------|---|
| - | قائمة المختصرات |
| 5-1 | مقدمة |
| 52-6 | الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقار |
| 7 | تمهيد الفصل |
| 42-8 | المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء |
| 33-8 | المطلب الأول: استصدار أمر الحجز العقاري |
| 27-8 | الفرع الأول: استصدار أمر الحجز العقاري على العقارات المشهورة |
| 31-27 | الفرع الثاني: استصدار أمر الحجز العقاري على العقارات الغير مشهورة |
| 33-31 | الفرع الثالث: إجراءات توقيع الحجز |
| 42-33 | المطلب الثاني: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية وآثاره |
| 37-33 | الفرع الأول: قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة |
| 39-37 | الفرع الثاني: قيد أمر الحجز على العقارات الغير مشهورة |
| 42-39 | الفرع الثالث: الآثار المترتبة قيد الحجز في المحافظة العقارية |
| 51-42 | المبحث الثاني: منازعات الحجز العقاري |
| 47-43 | المطلب الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية |
| 43 | الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية |
| 44 | الفرع الثاني: مقارنة دون الاستحقاق بدعوى الاسترداد |
| 46-45 | الفرع الثالث: الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية |
| 47-46 | الفرع الرابع: شروط رفع الدعوى |
| 51-47 | المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وآثارها |
| 48-47 | الفرع الأول: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية |
| 51-48 | الفرع الثاني: آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية |

فهرس المحتويات

| | |
|---------|---|
| 52 | خلاصة الفصل |
| 91-53 | الفصل الثاني: البيع الجبري للعقار |
| 54 | تمهيد الفصل |
| 74-55 | المبحث الأول: تهيئة العقار للبيع |
| 67-55 | المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع |
| 61-56 | الفرع الأول: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية |
| 67-61 | الفرع الثاني: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الخاصة |
| 74-67 | المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع |
| 71-68 | الفرع الأول: الأشخاص الذين يجوز لهم الاعتراض |
| 74-71 | الفرع الثاني: عريضة الاعتراض |
| 90-75 | المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني |
| 84-75 | المطلب الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايدة |
| 80-75 | الفرع الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع |
| 84-80 | الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع |
| 90-84 | المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة البيع |
| 86-84 | الفرع الأول: إعادة البيع بالمزاد العلني |
| 90-86 | الفرع الثاني: توزيع حصيلة البيع |
| 91 | خلاصة الفصل |
| 94-92 | الخاتمة |
| 101-95 | قائمة المصادر والمراجع |
| 104-102 | فهرس المحتويات |
| 105 | الملخص باللغتين العربية والإنجليزية |

المخلص

نظرا للأهمية البالغة للعقار لدى الإنسان لاعتباره اعز ما يملك حيث أن المشرع أحاطه بمجموعه من الإجراءات المعقدة والدقيقة، حيث تتخلص الفكرة لهذه الدراسة حول التنفيذ على العقارات والحقوق العينية المشهورة وتبرز هذه الدراسة حول الإجراءات التي أوجبت المشرع على الدائن إتباعها حتى تتمكن من الوصول إلى الحجز على أموال مدينه الغير منقولة وما تتضمنه من تعقيدات ومصاعب وذلك من خلال استصدار أمر الحجز على العقارات وقيده في المحافظة العقارية وما يتضمنه من منازعات وأثار ناتجة عن هذه الدعوى وتتلخص أيضا في تنفيذ عمليه الحجز عن الحقوق العينية العقارية من حيث إعدادها في قائمة خاصة مصحوبة ببيانات مرفقات يودعها الدائن بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها محل العقار المحجوز، وفي بيان الاعتراض على قائمة شروط البيع التي تقدم من قبل أشخاص يحق لهم الاعتراض عليها . وأيضا إجراءات الإعلان عن بيع الحق العيني العقاري بالمزاد العلني وما تضمنته من إجراءات سابقة لبيع العقار وأثناء بيعه وإجراءات المزايدة ومن ثم تستكمل بإعادة بيع العقار وتوزيع الحصيلة المالية من هذا الإجراء بإحدى الطرق المتابعة سواء بالقائمة القضائية أو بدونها.

summary

In view of the great importance of the drug to a person, as he is considered to be the dearest that he possesses, as the legislator surrounded him with a set of complex and accurate procedures, as the idea for this study concludes with regard to implementation on real estate and in-kind real estate rights. The immovable property of the city and the complications and difficulties it contains through issuing an order for seizing real estate and recording it in the real estate province, and the disputes and effects it contains resulting from this lawsuit, and also summarizing the execution of the reservation process for real estate rights in terms of preparing it in a special list accompanied by the data of attachments deposited The creditor shall faithfully control the court in whose jurisdiction the place of the seized property is located, and in the statement of objection to the list of conditions of sale submitted by persons entitled to object to it. And also the procedures for announcing the sale of the real estate right in public auctions and its previous procedures for selling the real estate and during its sale and the bidding procedures, and then it is completed by reselling the real estate and distributing the financial proceeds from this procedure in one of the follow-up methods, with or without the judicial list.