



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري
الموسومة بـ:

دور المحضر القضائي في البيوع العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

فيصل الوافي

إعداد الطالب:

هيثم الوافي

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	محمد كعيت
مشرفا و مقرا	أستاذ محاضر "أ"	فيصل الوافي
مناقشا	أستاذ محاضر "ب"	إلهام بنجوش

السنة الجامعية 2022/2021



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري
الموسومة بـ:

دور المحضر القضائي في البيوع العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور :

فيصل الوافي

إعداد الطالب :

هيثم الوافي

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	محمد كعنيت
مشرفا و مقرا	أستاذ محاضر "أ"	فيصل الوافي
مناقشا	أستاذ محاضر "ب"	إلهام بنخوش

نوقشت بتاريخ 2022/06/06

الكلية لا تتحمل مسؤولية ما ورد
في المذكرة من معلومات أو
أراء أو إنتقادات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ

بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ

اللَّهُ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾ سورة النساء الآية 58

شكر و عرفان

اللهم لك الحمد كما ينبغي جلال وجهك وعظيم سلطانك أطراف الليل وأثناء النهار
تباركت ربي وتعاليت، أن أعنتنا و وفقتنا لإتمام هذا العمل .

سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا إنك أنت العليم الحكيم، إقتداء بقول خير الأنام رسول
الله صلى الله عليه وسلم من لم يشكر الناس لم يشكر الله رواه البخاري

❖ أتقدم بجزيل عبارات الشكر وأصدق العرفان والإمتنان لأستاذي الفاضل
الدكتور فيصل الوافي لقبوله الإشراف على المذكرة و توجيهاته وإرشاداته
القيمة التي أفادنا بها وصبره معنا طيلة فترة إنجازها .

❖ كما أتوجه بالشكر لأساتذتي الأفاضل على قبولهم مناقشة هذه المذكرة الموسومة ب
"دور المحضر القضائي في البيوع العقارية" الدكتور كعنت محمد

بصفته رئيسا للجنة و الدكتور مجوش إلهام، بصفته مناقشا .

❖ ولا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر للأستاذة المحضرين القضائيين

التابعين لمجلس قضاء تبسة محكمة الشريعة ممن فتحوا لنا أبواب مكاتبهم و

زودونا بالمعلومات والتوجيهات اللازمة جزاهم الله خيرا .

الطالب .

إهداء

الحمد لله و كفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى وكل من إقتفى الأثر ومن
وفي، وبعد: ونحن على مشارف التخرج وها قد ثمنا مسيرتنا الدراسية بثمرة الجهد و النجاح
بفضله تعالى بمذكرتنا هذه

إلى من علمني أن الحياة كفاح.... وسلاحها العلم و المعرفة... إلى الذي لم يخل عليا
بأي شيء إذا طلبت النجوم أتى لي بالقمر...معلمي الأول..... **والذي العزيز حفظه الله.**

إلى سندي في الحياة.... إلى من سهرت الليالي تنير دربي..... إلى نبع العطف والحنان....
إلى أجمل إبتسامة في الحياة....إلى أعظم امرأة في الوجود... **والدتي الغالية حفظها الله.**

إلى من ظفرت بهم هدية من الأقدار.....من شاركوني الرحم وسنوات
العمر..... **إخوتي حفظهم الله و سدد خطاهم.**

إلى المؤنسات الغاليات..... **أخواتي العزيزات حفظهم الله و أنبتهم منبتا صالحا**
إلى كل العائلة الكريمة، أخوال، أعمام، عمات، وخالات، أبناء العمومة.... وأخص بالذكر
من إفتقدناهم.....إلى تلك الأرواح الطاهرة..... **جدتي، جدي لأبي ولأمي،**
عمتي.....رحمهم الله و أسكنهم فسيح جنانه.

إلى من صحبتهم تورث الخير ممن صلطنا بهم قوية،.... إلى الذين لا طعم للحياة بدونهم
الرفاق و الأصدقاء، الأحباب حفظهم الله و سدد خطاهم.

إلى أهل الفضل عليا... إلى كل من عملني حرف... **معلمتي، أساتذتي من المتوسط إلى**
الجامعة.....جزاهم الله خيرا.

إلى كل الأسرة القانونية عامة و أسرة الحقوق بجامعة تبسة خاصة.....، زملاء، أساتذة،
إداريين، عمال... الذين قضينا معهم سنوات مجلوها و مرها ... **حفظهم الله.**

هيثم الوافي
2022

إليكم جميعا أهدي هذا العمل.....

قائمة المختصرات:

الكلمة	إختصارها
قانون الإجراءات المدنية و الإدارية	ق إ م إ
القانون المدني	ق م
الجريدة الرسمية	ج ر
الجمهورية الجزائرية	ج ج
دون طبعة	د ط
دون دار نشر	د د ن
دون بلد نشر	د ب ن
دون سنة نشر	د س ن
الصفحة	ص



مقدمة

إن نظام المحضرين القضائيين في الجزائر ليس وليد التنظيم القضائي الحديث بل أن جذوره تعود إلى الحقبة الإستعمارية والذي تبناه المشرع الجزائري عادة الإستقلال بصدور الأمر 62-157 المؤرخ في 12/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تنافى منه مع السيادة، غير أن العمل بهذا النظام لم يدم كثيرا إذ تخلى عنه المشرع بصدور ق إ م إ رقم 66-154 المؤرخ في 06 يونيو 1966 ومنح القيام بمهمة التنفيذ لكتاب الضبط لغاية 1991 حيث عاد المشرع من جديد للعمل بنظام المحضرين القضائيين وذلك بصدور القانون رقم 91-03 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ثم بعد ذلك أعاد المشرع تنظيم مهنة المحضر القضائي بشكل جذري من خلال القانون 06-03 الجاري العمل به في وقتنا الحاضر والذي وسع من صلاحيات المحضر القضائي.

فعرف بموجب هذا القانون على أنه ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، حيث أصبح المحضر القضائي شريكا قضائيا بإمتهان فهو بمثابة السلطة المكلفة بالتنفيذ إذ أنه هو الموجه الأساسي لإجراءات التنفيذ وذلك بالنظر لصلاحيات الممنوحة له والتي نذكر منها القيام بتبليغ العقود والسندات والإعلانات، تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية والمحركات و السندات في شكلها التنفيذي، التحصيل الودي والقضائي للديون كذلك القيام بالمعاينات أو الإستجابات أو الإنذارات المختلفة.

وبالنظر للحماية التي يحظى بها العقار سواء القانونية أو الإدارية وحتى القضائية وكذلك لقيمتها المادية و المعنوية، فقد أحاط المشرع عملية بيعه عن طريق القضاء سواء ما تعلق ببيع العقار المحجوز أو البيوع العقارية الخاصة بجملة من الإجراءات تتسم بالدقة و التعقيد، يعد المحضر القضائي طرفا أساسيا فيها بالنظر لصلاحيات الممنوحة له سواء خلال مرحلة توقيع الحجز عليه والتي تمر بعدد الإجراءات أو خلال مرحلة بيعه بالمزاد العلني.

أهمية الموضوع :

يكتسي موضوع دور المحضر القضائي في البيوع العقارية أهمية موضوعية نظرية وأخرى عملية ميدانية، فأهمية هذا الموضوع من الناحية الموضوعية تكمن في أنه نظرا لأن العقار له أهمية إقتصادية وإجتماعية وكذلك بإعتباره ثروة يسعى الفرد الجزائري لتملكه، ولما تشكله عملية الحجز عليه و بيعه جبريا من خطورة لذا فإن المشرع وضع له إجراءات وتدابير خاصة تميزه عن غيره من البيوع الجبرية الأخرى ترتبط هاته الإجراءات إرتباطا وثيقا بضمانات تحقيق مبدأ المحاكمة العادلة و تكريسه.

أما الأهمية العملية الميدانية فإن تزايد عدد القضايا المتعلقة بالبيوع العقارية الجبرية المطروحة على المحاكم في الآونة الأخيرة ترتب عنها العديد من الإشكالات الإجرائية و القانونية يعتبر المحضر القضائي طرفا فيها هذا من جهة و من جهة أخرى فعلى إعتبار أن المحضر القضائي عمله ميداني بحت خاصة إذا تعلق الأمر بالحجز على العقار وبيعه قضائيا فغالبا ما تصادفه العديد من العراقيل والإشكالات و الصعوبات سواء القانونية أو العملية وكثيرا ما يجد نفسه أمام فراغ قانوني.

لذا فإن الطرق لهذا الموضوع له أهمية خاصة لكونه يجمع بين عنصرين قانونيين مهمين وهما المحضر القضائي بإعتباره القائم بالتنفيذ و البيوع العقارية الجبرية بإعتبارها محل التنفيذ

أسباب إختيار الموضوع :

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

أما الدوافع الشخصية تتمثل في أنه نظرا لميولاتنا الشخصية لمهنة المحضر القضائي وكذا موضوع البيوع العقارية الجبرية الذي جذب إهتمامنا أثناء دراستنا لمقياس الحجز

العقارية لذا حاولنا الربط بين هذين الموضوعين البالغين الأهمية في الساحة القانونية و الخوض في ثنيهم.

وأما الموضوعية تتمثل في أن البيوع العقارية القضائية تتميز عن غيرها من البيوع الأخرى بالإجراءات التي رصدها المشرع لها والتي أولاها أهمية خاصة وكذلك الدور الكبير الذي يلعبه المحضر القضائي في التنفيذ بصفة عامة والتنفيذ على العقار بصفة خاصة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الحاجة للبيوع العقارية الجبرية قد تزايدت في الآونة الأخيرة وهذا ما دفعنا للتطرق لهذا الموضوع خاصة وأنه لم يسبق وأن تم تناوله على مستوى كليتنا.

الإشكالية:

و بناءا على ما تم ذكره وللوقوف على دور المحضر القضائي في البيوع العقارية القضائية نطرح الإشكالية الآتية :

هل وفق المشرع الجزائري في إيجاد نظام قضائي متكامل لتدخل المحضر القضائي في بيع العقار بالمزاد العلني؟

و للإجابة على هذه الإشكالية لا بد من الإجابة على بعض التساؤلات والتي نذكر منها:

- ما هي الإشكالات و العقبات التي تواجه المحضر القضائي أثناء قيامه بالإجراءات؟
- ما هي أنواع العقارات القابلة للبيع قضائيا؟
- ما هي الإجراءات المتبعة في البيوع العقارية الخاصة المستحدثة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية؟

المنهج المتبع:

نظرا لأن موضوعنا هذا إسم بالجانب الإجرائي أكثر من الجانب الموضوعي فقد إعتدنا على المنهج التحليلي بصفة رئيسية ويظهر ذلك من خلال تحليل مختلف

النصوص القانونية التي تناولت إجراءات البيع العقاري لا سيما ق إ م إ و بعض القوانين الخاصة الأخرى، لكن هذا لم يمنع من إستعانتنا بالمنهج الوصفي وذلك من خلال التعريف ببعض المفاهيم المتعلقة بالموضوع كالتعريف ببعض المحاضر التي يعدها المحاضر القضائي.

أهداف الموضوع:

نستهدف من وراء إختيار هذا الموضوع بلوغ جملة من الأهداف يمكن إيجازها فيما يلي:

- تسليط الضوء على إجراءات بيع العقارات المشهورة و غير المشهورة عن طريق القضاء.
- الوقوف على دور القائم بالتنفيذ.
- تحديد الإشكالات والمعوقات والعقبات التي تقف حائلا أمام المحاضر القضائي دون تحقيقه للغاية المرجوة من التنفيذ على العقار.

الدراسات السابقة:

كغيره من المواضيع فقد سبقنا لهذا الموضوع العديد من الباحثين بعدد الدراسات و لو بطريقة غير مباشرة و الذي يمكن القول أنه موضوع غني بالدراسات السابقة التي إعتدنا عليها، غير أن الملاحظ على هذه الدراسات أنها و بالرغم من تناولها لإجراءات الحجز على العقار إلا أنها لم تسلط الضوء على دور المحاضر القضائي بصفة موسعة بإعتباره القائم بالعديد من الإجراءات ولم تمنحه الحيز الكافي من الدراسة والتي ذكر منها ما يلي:

- أطروحة دكتوراه: للباحث بوصري بلقاسم محمد بعنوان طرق التنفيذ من الناحية المدنية، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة،

2015/2014

- رسالة ماجستير: للباحث بداوي عبد العزيز بعنوان الحجز العقاري في القانون الجزائري تخصص الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن

خدة، 2008/2007

- مقال أكاديمي: للباحثة سمية بوغنيم بعنوان الحجز العقاري في التشريع الجزائري، منشور بمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد الأول، 2020

صعوبات البحث:

لا يخلو موضوعا من صعوبات تعيق الباحث أثناء إعداد له فمن بين الصعوبات التي واجهتنا، فكما أشرنا سابقا فإن موضوعنا هذا إتسم بالجانب الإجرائي و منه فالإجراءات التي تناولت البيوع العقارية القضائية تميزت بالطول والتعقيد وهذا ما إنعكس على المذكرة التي تعدى حجمها المئة صفحة، كذلك واجهنا صعوبة تتمثل في شح المعلومة من قبل الهيئة المشرفة على المحضرين القضائيين فمثلا حاولنا الحصول على أعداد من مجلة المحضر القضائي إلا أنه تعذر علينا ذلك

الخطة المتبعة:

لمعالجة الإشكالية المطروحة وبلوغ الأهداف المنشودة من هذا البحث تم تقسيمه وفق خطة ثنائية إلى فصلين كل فصل بدوره يضم مبحثين إذ تم تخصيص الفصل الأول للإجراءات التمهيدية للبيع الجبري للعقار من خلال مبحثين إذ تم التطرق في المبحث الأول إلى مقدمات التنفيذ وفي المبحث الثاني إلى توقيع الحجز على العقار، أما الفصل الثاني تم تخصيصه للبيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيوع العقارية الخاصة وذلك من خلال مبحثين إذ تم تناول إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز في المبحث الأول وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى إجراءات البيوع العقارية الخاصة و جلسة البيع بالمزاد العلني، حيث أن أغلبية هذه الإجراءات يقوم بها المحضر القضائي أو يتدخل فيها.

الفصل الأول:

الإجراءات التمهيدية للبيع القضائي للعقار

يعتبر التنفيذ على العقار إجراء إستثنائي لا يمكن اللجوء إليه إلا في حالة عدم وجود أموال منقولة كافية للوفاء بالدين و بالنظر لخطورته فقد أحاطه المشرع بجملة من الشروط يجب توفرها منها ما هو شكلي ومنها ما هو موضوعي و جملة من الإجراءات لا بد من إستيفائها سواء من قبل الدائن طالب التنفيذ أو المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

ويسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني إجراء في غاية الأهمية وهو توقيع الحجز التنفيذي عليه، والذي منح المشرع مهمة القيام بإجراءاته للمحضر القضائي.

وتمهيدا لذلك هناك أعمالا لا بد من القيام بها يمكن تسميتها بمقدمات التنفيذ و المتمثلة أساسا في إتصال طالب التنفيذ بالمحضر القضائي و قيام هذا الأخير بتبليغ السند التنفيذي و تكليف المدين بالوفاء.

فالمحضر القضائي ملزم بمراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا و القيام بالإجراءات السابقة على بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

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

المبحث الأول: مقدمات التنفيذ

المطلب الأول: إتصال طالب التنفيذ بالمحضر القضائي

المطلب الثاني: مباشرة المحضر القضائي لمقدمات التنفيذ

المبحث الثاني: الحجز التنفيذي على العقار

المطلب الأول : إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات الغير المشهورة

المبحث الأول: مقدمات التنفيذ

قبل الشروع في التنفيذ الجبري والذي تتعدد طرقه في القانون هناك أعمالاً يتطلب القانون القيام بها كقاعدة عامة، تسمى بمقدمات التنفيذ، والتي تعرف على أنها إجراءات يستوجب القانون القيام بها قبل الشروع في التنفيذ فمقدمات التنفيذ هي إجراءات موحدة سواء كان التنفيذ مباشراً أو غير مباشر ومهما اختلف محل التنفيذ سواء كان على منقول أو على عقار.¹

و تتمثل هذه المقدمات في تقديم السند التنفيذي إلى المحضر القضائي وقيام هذا الأخير بتبليغه إلى المدين و تكليفه بالوفاء خلال مدة محددة قانوناً وتهدف مقدمات التنفيذ إلى إحاطة علم المدين بوجود سند تنفيذي يتطلب منه الوفاء بما قضى به.

وسنحاول من خلال هذه المبحث الإحاطة بمختلف جوانب مقدمات التنفيذ والتي يعتبر المحضر القضائي طرفاً هاماً فيها، حيث تم تقسيم المبحث إلى مطلبين **المطلب الأول** سنتناول فيه كيفية إتصال المحكوم له بالسند التنفيذي بالمحضر القضائي تحت عنوان إتصال المحكوم له بالمحضر القضائي، أما **المطلب الثاني** سنتناول فيه إجراءات مقدمات التنفيذ.

المطلب الأول : إتصال طالب التنفيذ بالمحضر القضائي

إضافة إلى وجود الدين و ثبوته من الناحية القانونية لا يمكن للدائن وضع يده عليه ومباشرة إجراءات التنفيذ إذا لم يكن بحوزته سند تنفيذي، مرفوقاً بالنسخة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية²، وبعد توفره لا بد على المحكوم له بالسند التنفيذي تقديم طلب إلى

¹ أنظر: - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، د ط، مكتبة الوفاء القانونية ، الإسكندرية مصر، 2015، ص 367

- بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2015 ص 187

² المرجع نفسه، ص 189

المحضر القضائي لمباشرة إجراءات التنفيذ حيث لا يمكن لهذا الأخير أن يباشر إجراءات التنفيذ من تلقاء نفسه.

وهذا ما سنبينه في هذا المطلب الذي قمنا بتقسيمه إلى فرعين الفرع الأول سنتناول فيه إلزامية توفر السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية، أما الفرع الثاني نتناول فيه كيفية تقديم المحكوم له لطلب التنفيذ.

الفرع الأول: إلزامية توفر سند تنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية

يعد السند التنفيذي بمثابة الركن في عملية التنفيذ إذ لا يمكن بأي حال من الأحوال لدائن أن سيقى حقه إلا بموجبه هذا من جهة و من جهة أخرى فإن المحضر القضائي لا يمكنه القيام بأي إجراء من إجراءات التنفيذ إلا من خلال هذا السند الذي يلتزم بمضمونه، لذلك سنبين في هذا العنصر مفهوم السند التنفيذي إضافة الى أنواعه و من ثم التطرق للمقصود بالنسخة التنفيذية.

أولاً : تعريف السند التنفيذي

يعرف السند التنفيذي على أنه "عبارة عن محرر مكتوب يتضمن بيانات معينة حددها القانون و يحمل توقيعات معينة و أختام و عليه صيغة تنفيذية و وجوده جوهري و لازم لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري بتوقيع الحجز التنفيذي".¹

حيث أن السند التنفيذي يحتوي على عنصرين

1. **العنصر الشكلي:** يتمثل في شكل السند التنفيذي، فإذا ما إستوفى السند الشروط القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يعتبر السند تنفيذياً

¹ نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، مصر،

ويتم به التنفيذ جبرا على المدين، فإذا ما توفرت هذه الشروط لا يكون هناك مجال للنزاعات و بذلك يكون السند ذو صلاحية للتنفيذ¹

2. **العنصر الموضوعي:** وهو الحق المطلوب إستيفائه من المدين و الذي يتم التنفيذ بموجبه و الإستناد عليه أي لابد أن يحمل السند التنفيذي حقا تتوفر فيه جملة الشروط التي تتمثل أساسا في كون هذا الحق محقق الوجود و أن يكون معيناً بذاته و أن يكون حال الأداء²، فإذا كان صاحب الحق بحوزته سنداً تنفيذياً و لكنه إستوفى حقه أو إنقضى بطريقة من طرق الإنقضاء كان هذا التنفيذ باطلاً لأن سبب التنفيذ طبقاً للمعنى الموضوعي قد إنقضى.³

فمن خلال ما تقدم يمكن تعريف السند التنفيذي على أنه الأداة التي يمتلكها الدائن و التي تمكنه من التنفيذ على مدينه و إقتضاء حقه إذا إمتنع الدائن على التنفيذ الإختياري ويفرغ هذا السند في الشكل المنصوص عليه قانوناً.

ثانياً : أنواع السندات التنفيذية :

نص المشرع الجزائري على السندات التنفيذية في المادة 600 من قانون إ م إ⁴ على سبيل الحصر حيث تتمثل السندات التنفيذية فيما يلي :

1. **أحكام المحاكم التي إستنفذت كل طرق الطعن العادية :** فحسب نص المادة 08 الفقرة الخامسة من ق إ م إ،⁵ تشمل الأحكام القضائية الصادرة عن جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري إضافة إلى محاضر الصلح ومحاضر البيع بالمزاد العلني و أحكام رسو المزاد.

¹ مانع سلمى، زاوي عباس، دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 49، ديسمبر 2017، ص 736

² مانع سلمى، المرجع السابق، ص 736

³ بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق ص 95

⁴ المادة 600 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 23 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، ج ج، عدد 21، لسنة 2008

⁵ المادة 08 الفقرة الخامسة من القانون نفسه

و تجب الإشارة إلى أن الأحكام القضائية عامة هي أكثر السندات التنفيذية شيوعا في الحياة العملية.¹

كما أنه لا بد أن يكون الحكم نافذا أي أن يكون إلزاميا و حائزا لقوة الشيء المقضي فيه المادة 609 ق إ م إ.²

2 الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل : يعتبر النفاذ المعجل حجة لتنفيذ الحكم وهذا نتيجة لقيام أسباب تؤكد تضرر الدائن عند تأخر التنفيذ حتى و لم يكن حائزا لقوة الشيء المقضي فيه.³

3 الأوامر الاستعجالية : رغم أن الأوامر الاستعجالية لا تمس أصل الحق إلا أنها تحميه من أي ضرر لا يمكن تداركه بعد الفصل في الموضوع ، إذ تعتبر احكام وقتية تصدر بناءا على توفر جملة من الشروط القانونية المتمثلة في عنصرى الإستعجال و الضرورة، فهي تعتبر سندات تنفيذية.⁴

4 . أوامر الأداء : تعتبر أوامر الأداء قرار قضائيا إذا ما توفرت في الدين النقدي شروط تتمثل أساسا في الكتابة و تعيين المقدار و كونه حال الأداء ، جاز لدائن إستصداره وتعتبر هذه الأوامر السندات التنفيذية.⁵

5 الأوامر على العرائض : وهي نوع من الأوامر تصدر من طرف جهة قضائية مختصة بناءا على طلب الخصوم فقد تتضمن إثبات حالة أو توجيه إنذار أو إستجواب في

¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، د ط، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء الجزائر، 2019، ص 14

² المادة 609، من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ مانع سلمى، المرجع السابق ص 736

⁴ فيصل الوافي، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، القبة القديمة الجزائر، 2012، ص 40.39

⁵ المرجع نفسه، ص 40

موضوع،¹ وقد منح المشرع للأوامر على العرائض صفة السندات القضائية حيث يسقط الأمر و لا يرتب أي أثر إذا لم يقدم للتنفيذ خلال الثلاثة أشهر التي تبدى من تاريخ صدوره حسب المادة 312 من ق إ م إ، و يمكن إستصدار أمر على عريضة جديد.²

ينفذ الأمر على عريضة دون مهره بالصيغة التنفيذية ، لكن في حالة إعتراض المنفذ ضده على هذا الأمر يمهر بالصيغة التنفيذية وإذا إحتاج المحضر القضائي إلى الإستعانة بالقوة العمومية أثناء التنفيذ عليه طلب ذلك من وكيل الجمهورية المختصة إقليمياً.³

6. أوامر تحديد المصاريف القضائية : تعتبر الأوامر الصادرة عن القاضي التي تحدد المصاريف القضائية سندات تنفيذية⁴ ، ويجب أن تكون قيمة المصاريف ثابتة بموجب مستندات تحدد قيمتها.⁵

7. السندات التنفيذية غير القضائية : وتتمثل هذه السندات الغير القضائية في :

- محاضر الصلح أو الإتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة و المودعة بأمانة الضبط.⁶

- احكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية و المودعة بأمانة الضبط.⁷

¹ بن قلة ليلي، أحكام التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، محاضرات مطبوعة موجهة لطلبة الماستر تخصص قانون

قضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أوبكر بلقايد تلمسان، 2020/2021، ص 59

² المادة 312 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ المادة 604 من القانون نفسه

⁴ محمد الجبلاي، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2017،

ص 91

⁵ مانع سلمى، المرجع السابق، ص 793

⁶ المادة 600 الفقرة الثامنة من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁷ المادة نفسها، الفقرة التاسعة

- الشيكات و السفاتج بعد التبليغ الرسمي للإحتجاجات إلى المدين، طبقا لأحكام القانون التجاري.¹
- العقود التوثيقية، لا سيما المتعلقة بالإيجارات التجارية و السكنية المحددة المدة، وعقود القرض و العارية و الهبة و الوقف و البيع و الرهن و الوديعة.²
- محاضر البيع بالمواد العلني ، بعد إيداعها بأمانة الضبط.³

ثالثا : النسخة التنفيذية للسند التنفيذي :

تنص المادة 602 من ق إ م إ السابق ذكره في فقرتها الأولى على " لكل مستفيد من سند تنفيذي، الحق في الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601 أعلاه، تسمى "النسخة التنفيذية". ولا تسلم إلا للمستفيد شخصيا أو لوكيل عنه بوكالة خاصة".⁴

إذ أنه و من خلال إستقراء نص المادة نستنتج أن المحضر القضائي لا يجوز له مباشرة إجراءات التنفيذ إلا بتوفر النسخة التنفيذية.⁵

حيث تعرف النسخة التنفيذية على أنها صورة من النسخة الأصلية للسند التنفيذي مذيلة أسفلها بلفظ معين يعرف بالصيغة التنفيذية.⁶

تتضمن هذه الصيغة أمرا موجها بإسم الشعب الجزائري للمحضرين القضائيين للقيام بإجراءات التنفيذ، ويأمر بذلك النواب العامين و ضباط القوة العمومية بمعاونة المحضرين

¹ المادة 600 الفقرة العاشرة من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² الفقرة الحادية عشر من المادة نفسها

³ الفقرة الثانية عشر من المادة نفسها

⁴ المادة 601 من القانون نفسه

⁵ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 98

⁶ حمدي عمر باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 164

القضائيين و تسهيل قيامهم بإجراءات التنفيذ.¹

إذا فالنسخة التنفيذية هي ورقة رسمية يوقعها قلم كتاب المحكمة أو الموثق يثبت فيها مضمون السند التنفيذي تذييل هذه النسخة بالصيغة التنفيذية،² حيث تنص المادة 281 من ق إ م إ على "النسخة التنفيذية هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية...".³

1. شكل النسخة التنفيذية :

حدد المشرع شكل هذه الورقة الرسمية من خلال نص المادة 601 من ق إ م إ حيث تتضمن هذه الورقة ديباجة تضم عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية" إضافة إلى عبارة "باسم الشعب الجزائري".⁴

حيث تكون الصيغة التنفيذية في المواد المدنية على النحو الآتي: " وبناء على ما تقدم ، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو و تأمر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذي طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار... وعلى جميع قادة و ضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الإقتضاء ، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية، وبناء عليه وقع هذا الحكم".⁵

1. النسخة التنفيذية للعقود الرسمية :

تأخذ النسخة التنفيذية للسند الرسمي أو المحرر الموثق من الأصل المحفوظ في مكتب التوثيق، ويقوم الموثق بإعتبره ضابط عمومي بوضع الصيغة التنفيذية عليها و

¹ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 164

² محمد جيلالي، المرجع السابق، ص 98

³ المادة 281 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ المادة 601 من القانون نفسه

⁵ المادة نفسها

يوقعها ويختتمها بخاتمته¹، وذلك بنفس عبارة الصيغة التنفيذية المذيل بها على الأحكام القضائية².

حيث تنص المادة رقم من 31 من المرسوم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير المتضمن تنظيم مهنة التوثيق على، تسلم النسخة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي وفقا للتشريع المعمول به ويسري عليها ما يسري على تنفيذ الأحكام القضائية ويؤشر على الأصل بتسليم النسخة التنفيذية³.

ولا تسلم نسخة من المحررات التوثيقية التي تم توقيعها إلا لأصحاب الشأن وهم أطراف العقد و ورثتهم و وكلائهم، لكن يجوز تسليم نسخة من هذه المحررات للغير وهذا بموجب أمر على عريضة يوقعه رئيس المحكمة الذي يقع مكتب الموثق في دائرة اختصاصهم وهذا حسب ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-245 في 03 أوت 2008 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأرشيف التوثيقي وحفظه⁴.

كما أن الصيغة التنفيذية لا يتم وضعها إلا على نسخ المحررات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري⁵، وتكون قابلة للتنفيذ إذا ما توفر فيه شرطين ألا و هما

- أ. أن يكون المحرر التوثيقي يتضمن إلتزاما يلتزم أحد أطرافه صراحة بتنفيذه⁶
- ب. أن يكون الإلتزام مقترن بأجل محدد⁷

¹ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 169

² مانع سلمى، المرجع السابق، ص 740

³ المادة 31 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر، ج ج، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006

⁴ المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 08-245 في 03 أوت 2008 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأرشيف التوثيقي وحفظه، ج ر، ج ج، عدد 45، الصادرة بتاريخ 06 أوت 2006

⁵ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 170

⁶ عبد الحميد شواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2002، ص 10

⁷ المرجع نفسه، ص 10

الفرع الثاني: تقديم المحكوم له لطلب التنفيذ

إن مجرد حصول المحكوم له على السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية لا يؤدي إلى قيام المحضر القضائي بإجراءات التنفيذ من تلقاء نفسه، إذ لا بد على الدائن من تقديم طلب للمحضر القضائي لمباشرة إجراءات التنفيذ، غير أن المشرع لم يبين شكل هذا الطلب ولا إجراءات تقديمه وبذلك ترك الأمر للحياة العملية لذلك سنحاول من خلال هذا الفرع أن نشرح كيفية تقديم الطلب، ومن ثم نتطرق إلى طبيعة العلاقة التي تربط المحضر القضائي بطلب التنفيذ.¹

أولا : كيفية تقديم الطلب

حيث يتم تقديم الطلب من طرف طالب التنفيذ أو من يقوم مقامه أو الممثل القانوني للشخص الطبيعي الخاضع للوصاية أو الممثل القانوني للشخص المعنوي طالب التنفيذ أو محاميه لأن من صلاحيات هذا الأخير تمثيل موكله في طلب التنفيذ و متابعة إجراءاته.²

فبعد إستلام المحضر القضائي للسند التنفيذي، يقوم بقيده في السجلات الخاصة بمكتبه على أن يسلم لطالب التنفيذ و صلا يثبت قبوله للطلب يتضمن هذا الوصل :

- إسم ولقب طالب التنفيذ و إسم و لقب ممثله
- نوع السند التنفيذي موضوع التنفيذ
- المبلغ المالي الذي إستلمه المحضر القضائي مقابل التنفيذ
- تاريخ تحرير الوصل
- توقيع المحضر و ختمه.³

¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 84

² المرجع نفسه، ص 84

³ المرجع نفسه، ص 85

يلتزم المحضر القضائي بقبول طلب التنفيذ و لا يجوز له رفضه وهذا تحت طائلة المسألة التأديبية، إذا ما كان هذا الطلب مستوفي للشروط القانونية المتمثلة في الإختصاص الإقليمي للمحضر القضائي حيث يجب تقديم الطلب إلى المحضر القضائي العامل بدائرة إختصاص المجلس القضائي الذي يقع فيه التنفيذ إضافة إلى توفر السند التنفيذي على الشروط الشكلية و الموضوعية.¹

كما أن المشرع لم يحدد ميعادا لتقديم السند التنفيذي حيث يجوز تقديمه في أي وقت طالما لم تسري عليه مدة التقادم ، فمدة تقادم السندات التنفيذية هي خمسة عشر 15 سنة كاملة تحسب ابتداء من قابلية السند التنفيذي للتنفيذ أي استنفادهم لكل طرق الطعن العادية إلا أن هذا المدة تتقاطع إذا ما أتخذ إجراء من إجراءات التنفيذ خلالها.²

ثانيا: الطبيعة القانونية لعلاقة المحضر القضائي بالمنفذ له

كثيرا ما تطرح إشكالية طبيعة علاقة المنفذ له بالمحضر القضائي بكون هذا الأخير في حكم المتعاقد بالنظر لأداء العمل الذي يقوم به المحضر القضائي وبالتالي نكون بصدد التزام عقدي أم أنه مجرد وكيل يقوم مقام موكله في تحصيل الديون.³

وبالعودة إلى المادة 611 من ق إ م إ نجدها قد أشارت إلى أن التنفيذ يتم من طرف المحضر القضائي⁴، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي كما سبق و أشرنا وبالتالي فإن المباشر لعملية التنفيذ هو طالب التنفيذ لأن المحضر القضائي لا يقوم بالتنفيذ من تلقاء نفسه فهذا الأخير يلتمس تنفيذ حكم ما أو تحصيل دين.⁵

¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 85

² المرجع نفسه، ص85

³ نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسور للنشر و الطباعة، المحمدية الجزائر، 2014، ص 75

⁴ المادة 611 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁵ نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 75

أما الفقه نجده أنه يرجح في طبيعة هذه العلاقة صفة الوكيل، فطالب التنفيذ يفوض للمحضر القضائي القيام بعملية التنفيذ بإسمه و لمصلحته إذا فالمحضر القضائي هو وكيل عن طالب التنفيذ.¹

إذ تعتبر هذه الوكالة مقتصرة عن التنفيذ فقط لأن الدائن لا يستطيع القيام بأعمال المحضر القضائي من جهة و من جهة أخرى فإن التنفيذ من صلاحيات المحضر القضائي التي منحها إياه القانون.²

وسند هذه الوكالة يتمثل في المواد 511 و مابعدھا من القانون المدني وذلك نظرا التفويض القائم بين الطرفين والمتضمن القيام بعمل لحساب طالب التنفيذ و بإسمه.³

المطلب الثاني: مباشرة المحضر القضائي لمقدمات التنفيذ

بعد توفر سند تنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية و تقديم طلب التنفيذ إلى المحضر القضائي، يباشر هذا الأخير مقدمات التنفيذ الجبري والتي تتمثل في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و التكليف بالوفاء، حيث سنتطرق في هذا المطلب لهذين الإجرائيين وذلك من خلال فرعين الفرع الأول نتطرق فيه إلى إجراءات التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و الفرع الثاني إلى إجراءات التكليف بالوفاء.

الفرع الأول : التبليغ الرسمي للسند التنفيذي :

كقاعدة عامة يتوجب على المحضر القضائي و قبل مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري إعلان السند التنفيذي أي تبليغه للمحكوم عليه، حيث يقصد بإعلان السند التنفيذي إحاطة المدين بالصورة التنفيذية للسند التنفيذي عن طريق محضر قضائي.⁴

¹ نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 75

² المرجع نفسه، ص 75

³ بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحية المدنية والجزائية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009 ص 37

⁴ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 203

الغرض من وجوب إعلان السند قبل البدء في التنفيذ، فنظرا لما يقتضيه مبدأ الوجاهية في الخصومة يجب إعلان المدين بالسند التنفيذي حتى يكون المدين على علم بالإجراء الذي قد يتخذ ضده إضافة إلى إستبعاد فكرة المباغته، فالدائن حتى ولو كان بحوزته صورة تنفيذية من السند التنفيذي لا يمكنه مباشرة التنفيذ طالما أن المدين ليس على علم.¹ إضافة إلى إمكانية إستجابة المدين وديا بمجرد تبليغ السند التنفيذي له، الأمر الذي قد يجنب الطرفين إجراءات التنفيذ الجبري.²

وسيتم التطرق من خلال هذا الفرع أولا إلى الشخص الذي يعلن إليه السند التنفيذي و من ثم إلى كيفية إعلان السند التنفيذي ثانيا و بعدها إلى العقبات التي تعترض المحضر القضائي خلال التبليغ الرسمي ثالثا.

أولا : الشخص الذي يعلن إليه السند التنفيذي

نظرا لما يكتسبه هذا الإجراء من أهمية فقد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 612 من ق إ م إ، إذ نص على أن إعلان السند التنفيذي يكون لشخص المدين أو لوكيله وفي موطنه الأصلي³، وإذا تعدد المدينين يجب إعلان السند لكل منهم حتى ولو كانوا متضامنين ، أما إذا توفي المدين أو فقد أهليته قبل البدء في التنفيذ أو قبل تمامه يكون التبليغ للورثة او لممثلهم القانوني وتمنح لهم مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغهم.⁴

ثانيا : كيفية إعلان السند التنفيذي :

إن عملية تبليغ السند التنفيذي تتم بواسطة المحضر القضائي حيث يسلم هذا الأخير نسخة من السند التنفيذي المغمورة بالصيغة التنفيذية إلى المبلغ له شخصيا⁵ و يحرر

¹ بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 202

² حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 205

³ المادة 612 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ حمة مرامريه، المرجع السابق ص 122

⁵ المرجع نفسه، ص 122

بذلك محضرا يسمى بمحضر إعلان السند التنفيذي.¹

وفي حالة أن المحضر القضائي لم يجد المبلغ له شخصيا أو إستحال تبليغه لسبب من الأسباب فإن التبليغ يتم في موطنه الأصلي²، وذلك بتوجيهه إلى أحد أفراد العائلة المقيمة مع المبلغ إليه ويراعى في ذلك أهلية من تلقى التبليغ اذ يجب أن يكون كامل الأهلية تحت طائلة قابلية التبليغ للإبطال وذلك أمام القاضي الناظر في ملف الدعوى.³ يشير المحضر القضائي إلى هوية من تلقى التبليغ من أقارب المطلوب ، على أن يوقع من سلم له في محضر التبليغ و في حالة رفضه لتوقيع تتم الإشارة إلى ذلك في المحضر.⁴

إذا رفض المبلغ إستلام محضر التبليغ، أو رفض التوقيع أو البصم على المحضر عند إتصال المحضر القضائي به، عندها يدون المحضر القضائي كل ما جرى في محضر التبليغ وبعدها يرسل نسخة من محضر التبليغ الرسمي الذي حرره برسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام و يعتبر التبليغ شخصيا في هذه الحالة.⁵

أما إذا لم يجد المحضر القضائي أي شخص يقبل التبليغ أو إستحال التبليغ فإنه يرسل محضر التبليغ مع السند التنفيذي للإقامة المعتادة للمبلغ له بواسطة البريد المضمون و إذا لم يكن للمطلوب محل إقامة معتادة فيعلق عن طريف لوحة الإعلانات للمحكمة المرفوع أمامها الدعوى أو المجلس القضائي إذا إقتضاء الأمر ذلك⁶ ، أما إذا كانت قيمة الدين أو الإلتزام تتجاوز خمسمئة ألف دينار جزائري ففي هذه الحالة يجب نشر مضمون

¹ أنظر: الملحق رقم 01

² أحمد ساعي، تبليغ الأحكام و القرارات القضائية و السندات، مداخلة لمقاة في اليوم الدراسي حول التبليغ و التنفيذ بسطيف بتاريخ 2007/02/08، مجلة المحامي منظمة المحامين ناحية سطيف ، مارس 2007، عدد 05 ، ص 02

³ عبد الوهاب بوعزيز ، التبليغ الرسمي المدني أحكامه و آثاره، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، المجلد 10، العدد03، جويلية 2021، ص 884

⁴ أحمد ساعي، المرجع السابق ص 02

⁵ عبد الوهاب بوعزيز ، المرجع السابق، ص 844

⁶ أحمد ساعي، المرجع السابق، ص 02

التبليغ في جريدة وطنية يومية وذلك بإذن من رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها مكان التبليغ على أن يسدد طالب التبليغ النفقات.¹

وفي حالة كون الشخص المطلوب تبليغه لا يملك موطنًا معروفًا يحرر المحضر القضائي محضرا يتضمن كل ما قام به من إجراءات من إنتقاله لمسكن المبلغ إليه وعدم وجوده ، ويقوم بعدها بتعليق نسخة من المحضر بلوحة الإعلانات لكل من المحكمة و مقر البلدية التي كان بها اخر موطن للمبلغ إليه.²

أما إذا كان الشخص المطلوب تبليغه يقيم في الخارج فإنه يبلغ بالطرق الدبلوماسية في مجال التبليغ و يراعى بذلك الإتفاقيات القضائية المبرمة بين الجزائر و الدولة محل إقامة الشخص المطلوب تبليغه.³

على أن يأخذ المحضر القضائي بعين الإعتبار أوقات التبليغ الرسمي، حيث لا يجوز له القيام بأي تبليغ رسمي قبل الثامنة صباحا و لا بعد الثامنة صباحا و لا في أيام العطل، إلا في حالة الضرورة يمكن للمحضر القضائي أن يبلغ في هذه الأوقات وهذا بعد إذن من القاضي.⁴

ثالثا : العقوبات التي تعترض المحضر القضائي خلال التبليغ الرسمي

يواجه المحضر القضائي خلال التبليغ الرسمي للسندات التنفيذية بعض العقوبات التي تحول دون قيامه بمهامه، إذ يمكن إيجازها فيما يلي :

1. العقوبات الناتجة عن خلو محضر التبليغ من معلومات وثائق إثبات الهوية: كثيرا ما يرفض المبلغ له تسليم وثائق إثبات الهوية أو يدعي عدم حيازتها ، في حين المشرع يشترط بيان المعلومات المتعلقة بوثائق إثبات هويته وذلك من خلال الفقرة 06 من المادة

¹ عبد الوهاب بوعزيز، المرجع السابق، ص 845

² المرجع نفسه، ص 845

³ أحمد ساعي، المرجع السابق، ص 02

⁴ بن قلة ليلي، المرجع السابق، ص 52

407 ق ا م ا¹، وفي حالة خلو المحضر من المعلومات المتعلقة بإثبات الهوية يجوز للمطلوب تبليغه أن يثير البطلان النسبي لمحضر التبليغ.²

كما أنه لا يمكن للمحضر القضائي تبليغ الشخص دون ذكر معلومات وثائق إثبات الهوية لأن هذه الحالة ليست من الحالات المذكورة على السبيل الحصر لتبليغ عن طريق البريد المضمون.³

2. العقوبات الناتجة عن التبليغ الرسمي في أماكن مزاوله العمل : من بين العقوبات التي تواجه المحضر القضائي أو العون المكلف بالتبليغ أثناء تبليغه في أماكن مزاوله العمل رفض رب العمل دخول المحضر القضائي أو العون إلى المؤسسة أو الإدارة،⁴ في حين أن الفقرة الثالثة من المادة 406 ق ا م ا جاءت بصيغة عامة أينما وجد.⁵

3. العقوبات الناتجة عن التبليغ عن طريق البريد المضمون: يشترط الحصول على نسخة من الرسالة المضمنة أو وصل إستلامها عند إرسال المحضر القضائي لمحضر التبليغ عن طريق البريد المضمون وكثيرا ما يستغرق رجوع هذه الرسالة مدة زمنية طويلة تؤدي إلى شطب الدعوى، في حين جل القضاة تقريبا يشترطون إرفاق محاضر التبليغ عن طريق التعليق بوصول إستلام الرسالة المضمنة أو نسخة من الرسالة التي يرجعها ساعي البريد⁶ في حين المشرع إكتفى بتاريخ ختم البريد من خلال ف 2 م 411 ق ا م ا.⁷

¹ الفقرة 06 من المادة 407 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق ا م ا، السابق ذكره

² حماني أسماء، العقوبات التي تعترض المحضر القضائي في مجال التنفيذ على المنقول، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار ايليبي، المجلد 13 العدد 04، لسنة 2021، ص 630

³ المرجع نفسه، ص 630

⁴ حماني أسماء، المرجع السابق، ص 631

⁵ المادة 406 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق ا م ا، السابق ذكره

⁶ حماني أسماء، المرجع السابق، ص 632

⁷ المادة 411 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09، المتضمن ق ا م ا، السابق ذكره

4. العقبات الناتجة عن إجراء التبليغ عن طريق التعليق : في الكثير من الأحيان تعتمد إجراءات التعليق على مستوى المحكمة التي صدر عنها السند التنفيذي،¹ لكن من وجهة نظرنا المتواضعة المشرع يقصد من وراء المادة 412 المحكمة التي وجد بها موطن الشخص المراد تبليغه أو آخر موطن له لأن الهدف من التبليغ الرسمي عن طريق إجراءات التعليق هو إيصال المعلومة إلى علم المراد تبليغه بصورة حكمية بعد إستحالة تبليغه بصورة مباشرة.²

الفرع الثاني : التكليف بالوفاء

إضافة إلى تبليغ السند التنفيذي إلى المدين يقوم المحضر القضائي بتكليف المدين بالوفاء بالدين الذي في ذمته وذلك بناء على محضر يسمى ب"محضر التكليف بالوفاء"³، غير أن المشرع لم يفصل في محضر التبليغ والتكليف بالوفاء، حول كونهما يكونان في نفس المحضر أم كون كلا الإجرائين مستقلين على بعضهما البعض، لكن ما جرى عليه العرف المهني يتم التبليغ و الإعذار في يوم واحد وفي محضر واحد وهذا من أجل تنفيذ سريع و إختصاراً للإجراءات.⁴

وسيتم التطرق من خلال هذا الفرع أولاً إلى بيانات محضر التكليف بالوفاء و ثانياً إلى آثار تخلف البيانات، ومن ثم التطرق إلى تحويل المحضر القضائي قبض الدين أو تحرير محضر إمتناع عن التنفيذ ثالثاً.

¹ حمانى أسماء، المرجع السابق، ص 632

² المادة 412 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ أنظر: الملحق رقم 02

⁴ حمه مراميه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار عنابة، 2008/2009، ص118

أولا : بيانات محضر التكليف بالوفاء

يتم هذا التبليغ وفق ما نصت عليه المواد 406 إلى 416 من ق إ م إ¹، حيث يشتمل التكليف بالوفاء إضافة إلى الصورة التنفيذية للسند التنفيذي على البيانات عامة تكون في كل المحاضر التي يحررها المحضرين القضائيين ، وأخرى خاصة بهذا المحضر .

1. البيانات العامة : تتمثل البيانات العامة التي عادة تكون في محاضر المحضرين القضائيين في ما يلي:

- **إسم المحضر القضائي و عنوانه :** وهذا من أجل إضفاء الصيغة الرسمية على هذا المحضر إضافة إلى تحديد الإختصاص الإقليمي.²
- **تاريخ التبليغ :** يجب أن يتضمن محضر التبليغ التاريخ الذي بلغ فيه السند التنفيذي ويكتب بالأرقام، ويفضل أيضا أن يكتب كذلك بالأحرف لتفادي أي غموض أو إلتباس ويترتب على عدم التأشير بالتاريخ على المحضر بطلانه.³
- **هوية طالب التنفيذ :** يجب أن يتم تحديد إسم و لقب طالب التنفيذ و صفته شخصا طبيعيا أو معنويا و موطنه الحقيقي أو المختار ، والذي يكون في دائرة إختصاص المحكمة الواقع فيها التنفيذ.⁴
- **هوية المنفذ عليه :** الهدف من ذكر هوية المنفذ عليه في التكليف بالوفاء يكمن في تمكين المنفذ له أو الغير منازعته إذا كان هناك إشكال في التنفيذ سواء كان موضوعي أو مؤقت وذلك من خلال دعوى تعرف بدعوى الإشكال في التنفيذ سواء كان موضوعي أو مؤقت حتى يتتسى له تبليغه حسب الهوية المذكورة في محضر التكليف بالوفاء.⁵

¹ للمزيد أنظر: المواد 406 إلى 416 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 120

³ المرجع نفسه، ص 120

⁴ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 86

⁵ المرجع نفسه، ص 86

- **تحديد السند التنفيذي** : يجب أن يتضمن محضر التكليف بالوفاء السند التنفيذي و المتمثل في الصورة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية وذلك من خلال ذكر كل بيانات السند من تاريخ صدوره و رقمه و رقم الفهرس و الجهة القضائية المصدرة له.¹

2. **البيانات الخاصة** :

إضافة الى البيانات المذكورة سابقا يجب أن يتضمن محضر التكليف بالوفاء تحت طائلة بطلانه البيانات التالية :

- **تعيين الدين المراد الوفاء به نوعا و مقدارا** : وهذا حتى يتسنى للمدين العلم بما هو مطلوب منه، فقد يتضمن السند التنفيذي الذي بحوزة الدائن فمثلا إذا السند يلزم المدين بدفع مبلغ من المال ففي هذه الحالة يجب أن يتضمن المحضر توضيحا حسابيا للمبالغ المراد إقتضاؤها إضافة إلى المصاريف القضائية، ويشترط أن يكون مطابقا لما ورد في السند التنفيذي فإذا كان هذا السند محدد للدين تحديدا نافيا للجهالة يكفي المحضر القضائي بالإشارة فقط لمضمون السند التنفيذي في المحضر.²

- **تكليف المدين بالوفاء** : ويكون ذلك من خلال إعدار المدين و إلزامه بالوفاء بالدين الذي في ذمته سواء كان (تسليم شئ، القيام بعمل، الإمتناع عن أداء عمل) وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ محضر التكليف بالوفاء و إعداره بإتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري في حالة عدم الوفاء.³

غير أن المشرع لم يحدد عبارة خاصة للإعذار لذا تكفي أي عبارة تفي بالغرض، وتكون عادة وفق الصيغة الآتية "قمنا بتبليغ المعني بالسند التنفيذي و كلفناه بالسداد في خمسة عشر يوما".⁴

¹ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 121

² المرجع نفسه، ص 121

³ عمارة بلغيث، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2016، ص 17، 18

⁴ المرجع نفسه، ص 18

ثانيا : آثار تخلف البيانات

في حالة مخالفة محضر التكليف بالوفاء أحكام المادة 613 من ق إ م إ¹، يترتب على ذلك آثاران أساسيان أحدهما يمس المحضر القضائي بصفته المسؤول على تحرير محضر التكليف بالوفاء ، حيث يتمثل هذان الآثاران في :

1. **جواز إبطال التكليف بالوفاء** : ويكون ذلك بطلب من المنفذ عليه وحده إذ لا يجوز للمحكمة إثارة الإبطال من تلقاء نفسها لأن الإبطال هنا قرر لمصلحة المنفذ عليه ويكون ذلك من خلال توجيه طلب أمام القاضي الإستعجالي في أجل لا يتعدى 15 يوما يحسب من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر التكليف بالوفاء، وعدم تمسك المنفذ عليه بهذا الإبطال في هذا الأجل يعد تنازلا عن حقه خلال هذا الأجل يعد تنازلا عن حقه في الإبطال.²
2. **تحمل المحضر القضائي مسؤولية مدنية** : في حالة تم إبطال التكليف بالوفاء نتيجة تقصير من المحضر القضائي بإغفاله لأحد البيانات، أو خرقه لإجراء من الإجراءات يتحمل نتيجة لذلك مسؤولية مدنية تستوجب التعويض منه في حالة رفع طالب التنفيذ دعوى قضائية نتيجة الأضرار التي لحقته، على أن يثبت العلاقة السببية بين الضرر و خطأ المحضر القضائي.³

ثالثا : تخويل المحضر القضائي قبض الدين أو تحرير محضر إمتناع عن التنفيذ

إذا تم التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء وفقا للأوضاع السابقة، وتقدم المنفذ عليه أو ورثته أو ممثله القانوني قبل إنتهاء المهلة المحددة في التكليف بالوفاء بغرض الوفاء

¹ المادة 613 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 207

³ المرجع نفسه، ص 207

بالدين جاز للمحضر القضائي قبض المبلغ مقابل مخالصة يسلمها للمنفذ عليه وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 12 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 03/06.¹

حيث يجوز للمحضر القضائي قبض مبلغ الدين ولو كان جزءا فقط من المبلغ على أن يقتصر القبض على المبالغ فقط دون الشيكات، وفي حالة كون المبلغ جزءا فقط من الدين يقبض المحضر هذا الجزء و يستمر في التنفيذ بالنسبة للباقي ، أما إذا قبض الدين كله يمتنع المحضر في هذه الحالة عن القيام بأي إجراء لاحق من إجراءات التنفيذ.²

وتجب الإشارة هنا إلى أن المحضر القضائي يقبض الدين بصفته مجرد وكيل لطالب التنفيذ و ليس بصفته السلطة التي تشرف على إجراءات التنفيذ.³

الفرع الثالث : تقديم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها:

كقاعدة عامة لا يجوز نزع ملكة عقارات إلا في حالة عدم كفاية لمنقولات أو عدم وجودها،⁴ فالمشرع الجزائري جعل من إمكانية الحجز على عقارات مدينه تتوقف على عدم كفاية منقولات المدين، حيث تنص المادة 721 من ق إ م إ على " يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها"⁵ حيث لا يجوز نزع ملكية العقارات إلا إذا كانت المنقولات غير كافية أو غير موجودة.

والمشرع لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار أن يكون هناك تناسب بين قيمة العقار المراد حجزه و مقدار الدين المطلوب الوفاء به حيث يمكن الحجز على عقار أو

¹ المادة 12، الفقرة الثانية من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، ج ج ، عدد 14 المؤرخة في 2006/03/08

² حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 213

³ المرجع نفسه، ص 213

⁴ المادة 721 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁵ بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القوانين

الإجرائية و التنظيم القضائي، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2013/2012، ص 36

عدة عقارات أو البعض من عقارات المدين دون الآخر¹، و بعد إتمام إجراءات الحجز و بيع العقار يحصل على ما يساوي حقه من ثمن البيع، كما يشترط كذلك أن تكون قيمة العقار كافية لسداد الدين و المصاريف الأخرى فإذا كان العقار لا يكفي لسداد الدين و المصاريف لا يجوز حجزه، مع الأخذ بعين الاعتبار بالنسبة للعقارات المشهورة كونها تحوز على بطاقة عقارية لدى المحافظة العقارية.²

ويجب التنويه إلى أنه في حالة ما أثبت المدين أن العقار المراد توقيع الحجز عليه يمكن خلال سنتان أن يغطي مردوده الدين وكذا المصاريف الأخرى حينها يمكنه توقيف الحجز.³

و إستثناءا على هذه القاعدة يستثنى من شرط إثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها أصحاب التأمينات العينية على العقار إذ يمكن لهم التنفيذ مباشرة على العقار دون البدء بالمنقولات.⁴

و يحرر بذلك المحضر القضائي محضرا يسمى ب "محضر عدم كفاية المنقولات"⁵

¹ بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام الجزائري، د ط، د د ن، د ب ن، 2006، ص 28

² بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 36

³ المرجع نفسه، ص 36

⁴ المرجع نفسه، ص 36

⁵ أنظر: الملحق رقم 03

المبحث الثاني : الحجز التنفيذي على العقار

إنّ المشرع الجزائري و نظرا لقيمة العقار سواءا الإقتصادية و الإجتماعية و حتى السياسية، فقد سطر في عملية وضعه تحت يد القضاء عبر الحجز التنفيذي عليه إجراءات تتسم بالدقة و الطول نسبيا بهدف منح المدين مهلة لتسديد ديونه وعدم بيع العقار و منه حرمانه من الملكية العقارية.¹

إذ تناول المشرع عملية الحجز التنفيذي والذي يعرف على أنه "طريق من طرق التنفيذ يتم بمقتضاه وضع عقارات المدين تحت يد القضاء"²، وذلك في الفصل الخامس و السادس و الثامن من الباب الخامس في الكتاب الثالث لقانون الإجراءات المدنية، فمن خلال إستقرائنا لهذه النصوص القانونية نجد أن المشرع فرق بين إجراءات الحجز على العقارات المشهورة و تلك الغير مشهورة و يعتبر المحضر القضائي هو المشرف على معظم إجراءات الحجز التنفيذي على العقار.

حيث سيتم في هذا المبحث الإحاطة بكل الإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي في سبيل الحجز على العقار، إذ خصص المطلب الأول إلى إجراءات الحجز على العقار المشهر و المطلب الثاني إلى إجراءات الحجز على العقار الغير مشهر.

المطلب الأول : إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

الأصل يجب أن يكون محل التنفيذ مملوكا للمدين غير أن التنفيذ على العقار و/أو الحقوق العينية المشهورة يتميز بنظام خاص إذ يمكن توقيع الحجز على العقار المملوك للمدين كقاعدة عامة و إستثناءا على ذلك يمكن أيضا للمحضر القضائي القائم بالتنفيذ بعد طلب الدائن طالب التنفيذ أن يوقع الحجز على عقار و/أو حقوق عينية مشهورة غير

¹ بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2007/2008، ص 07

² بن عبو عفيف، المرجع السابق ص 41

مملوكة للمدين المنفذ عليه،¹ وتختلف بذلك إجراءات الحجز التي يتبعها المحضر القضائي فيما كان العقار محل التنفيذ مملوكا للمنفذ عليه أو غير مملوكا له.

حيث سيتم الإحاطة من خلال هذا المطلب بالإجراءات المتبعة سواءا من المنفذ أو المحضر القضائي لتوقيع الحجز على عقارات المدين وذلك من خلال الفرع الأول ومن ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى الحالات الخاصة في توقيع الحجز على العقار المشهر (حجز العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني).

الفرع الأول : إجراءات الحجز على عقارات المدين

بغية توقيع الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية المشهورة المملوكة للمدين يتولى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ القيام بجملة من الإجراءات نص عليها المشرع في ق إ م إ السابق ذكره لحساب الدائن طالب التنفيذ و ذلك بعد إستيفاء مقدمات التنفيذ.

لذا سنحاول من خلال هذا الفرع الإحاطة بمختلف إجراءات الحجز على عقار المدين و/أو الحقوق العينية العقارية المشهورة، حيث سيتم التطرق أولا إلى إستصدار أمر الحجز وتدخل المحضر القضائي في هذا الإجراء ومن ثم التبليغ الرسمي لأمر الحجز ثانيا وأخيرا قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ثالثا.

أولا : إستصدار أمر الحجز

1. طلب الحجز:

يتم طلب إستصدار الحجز بناءا على طلب من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي²، وذلك من خلال طلب يقدم إلى رئيس المحكمة الواقعة في دائرة إختصاصها

¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق، ص 160

² سمية بوغني، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط، العدد الأول، المجلد الرابع، 2020، ص 521

العقار المطلوب توقيع الحجز عليه¹.

وقد حدد المشرع في المادة 722 البيانات الواجب توفرها في طلب إصدار الحجز والمتمثلة في :

- إسم ولقب الدائن و موطنه.
- إسم و لقب المدين و موطنه.
- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه حسبما ورد في مستخرج الملكية².

و يرفق طلب إصدار الحجز بالوثائق التالية :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكاليف بالوفاء
- محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار (يثبت وجود العقار ، حدوده مساحته، نوعه)³.
- شهادة عقارية⁴.

غير أن المشرع الجزائري لم يرتب أي أجزاء على تخلف أحد البيانات المذكورة سابقا، أما في حالة تخلف أحد الوثائق فإن الجزء المترتب عليها هو عدم قبول الطلب شكلا حسب ما نصت عليه المادة 723 ق إ م إ⁵.

¹ علوقة نصر الدين، بولقصبيات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الكتاب الحديث، دراية الجزائر، 2015، ص 147

² المادة 722 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ سمية بوغني، المرجع السابق، ص 522

⁴ المادة 723 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁵ المادة نفسها

2. صدور أمر الحجز:

بعد تقديم الطلب مرفقا بالوثائق المبينة في المادة 723 والتي تم التطرق إليها سابقا، يتوجب على رئيس المحكمة الفصل فيه في أجل ثمانية أيام تسري ابتداء من تاريخ تقديم الطلب وهذا حسب ما نصت عليه المادة 724 في فقرتها الأولى.¹

حيث يتضمن الأمر القاضي بتوقيع الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية المشهورة فضلا عن البيانات المعتادة² البيانات الآتية :

- نوع السند التنفيذي الذي تم بموجبه توقيع الحجز و تاريخ التكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعينا دقيقا و لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء مفرزة أو مشاعة أو غيرها من البيانات التي تفيد تعيينه وإذا كان العقار بناية يجب أن يتضمن الأمر القاضي بتوقيع الحجز عليه إسم الشارع و رقم البناية أجزاء العقار³.

و في الحالة التي يكون فيها للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية مشهورة تقع في دوائر إختصاص مختلفة فإنه يجوز في هذه الحالة إستصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها إحدى هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية طبقا لما نصت عليه المادة 724 فقرة الثانية من نفس القانون،⁴ وهذا بغية تبسيط إجراءات التنفيذ و الحد من العقبات الميدانية.

لكن الإشكال الذي يطرح في هذه الحالة بما أن أمر الحجز يجب أن يقيد بالمحافظة العقارية الكائن بدائرة إختصاصها العقار، فمن غير الممكن أن يوقع المحضر القضائي

¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 163

² المرجع نفسه، ص 163

³ المرجع نفسه، ص 163

⁴ المادة 724 فقرة الثانية من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

حجز عقاري خارج إختصاصه الإقليمي ولا يمكن أيضا قيده في المحافظة العقارية غير المختصة إقليميا و المشرع لم ينص على إستصدار عدة أوامر بالحجز على حسب عدد المكاتب التي يقيد فيها أمر الحجز.¹

غير أنه و بالرجوع إلى المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على "تمديد الآجال في حالة إجراء القيد في مكاتبين أو أكثر".²

3. تدخل المحضر القضائي في طلب إستصدار أمر الحجز:

في بعض الأحيان تواجه الدائن عقبات خلال قيامه بهذا الإجراء توجب تدخل المحضر القضائي بصفته طرف مهم في إجراءات التنفيذ، أبرز هذه العقبات عدم معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته، حيث يقوم طالب إستصدار أمر الحجز و المتمثل في شخص المدين أو من يقوم مقامه بإستصدار امر على عريضة يقوم المحضر القضائي بناءا عليه بالدخول إلى العقار للحصول على هذه البيانات من خلال قيامه بوصف العقار، ويعتبر هذا الأمر غير قابل للطعن.³

وقد منح المشرع الجزائري صلاحية الدخول إلى الإدارات و المؤسسات العمومية و كذا الخاصة للقيام بمهامه و هذا من خلال نص المادة 628 من ق إ م إ⁴، وفي سبيل القيام بهذه المهمة يمكن للمحضر القضائي أن يدخل للعقار و بإمكانه هنا الإستعانة بخبير أو يلجأ إلى المحافظة العقارية إذا كان العقار ممسوحا ولا يحتاج هنا لأمر قضائي.⁵

¹ حساين رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012، كلية الحقوق، 2013/2012 ص 24

² المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ج ر، ج ج، العدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976

³ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 43

⁴ المادة 628 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁵ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 43

حيث يقوم المحضر القضائي بجرد العقار في محضر يسمى بمحضر الجرد.

وهنا يجب التنويه أنه يتعين على الإدارات والمؤسسات العمومية و الخاصة تمكين المحضر القضائي من أداء مهامه خاصة ما يتعلق منها بمنح المعلومات المطلوبة وعلى رأس هذه الإدارات و المؤسسات مصالح الولاية و الدوائر والبلدية، مصلحة البطاقات الرمادية، مصلحة العمران ، وكالات التنظيم العقاري ،مصلحة السجل العقار، مصالح الحفظ العقاري، مصالح أملاك الدولة، وكذا البنوك العمومية و الخاصة.¹

و ما يعاب على المشرع عدم تبيين الكيفيات التي تمكن المحضر القضائي من الدخول إلى هذه الإدارات و المؤسسات هل يدخل مباشرة دون طلب مسبق أو رخصة أم يتعين عليه الحصول على رخصة و ماهي الجهة المعنية بمنحه لهذه الرخصة إذا كانت مطلوبة.²

4. حالة خلو أمر الحجز من تعيين العقار أو الحق العيني العقاري : في بعض الأحيان يخلو الأمر القاضي بالتوقيع بالحجز من تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعينا دقيقا و المدين لا يقوم بطلب تعديله فكيف يتصرف المحضر القضائي في هذه الحالة.³

و أمام الفراغ القانوني الذي يسود هذا الإشكال، وبالرجوع إلى القواعد العامة فيمكن حل هذا الإشكال من خلال القيام بأحد الإجراءات الآتية:

- قيام المحضر القضائي بتحرير محضر إشكال في التنفيذ بناء على المادة 631 من ق إ م إ،⁴ محيلا الإشكال على رئيس المحكمة للفصل فيه وهذا على أساس أن الحجز

¹ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 43

² المرجع نفسه، ص 44

³ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 243

⁴ المادة 63 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

يعد من الأوامر الولائية فيمكن لرئيس المحكمة الذي أصدره أن يقوم بتصحيحه بموجب أمر إستعجالي.¹

- قيام المحضر القضائي بإستصدار أمر على عريضة ينتقل بمقتضاه إلى مكان وجود العقار رفقة خبير عقاري معتمد و هذا لتحديد موقعه و مواصفاته بدقة.²

ثانيا : التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

بعد صدور أمر الحجز، يتولى المحضر القضائي تبليغ المدين أمر الحجز وذلك بناء على طلب طالب الحجز، وفي حالة كون العقار مثقل بتأمين عيني يبلغ أمر الحجز لفائدة الغير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز³، وذلك حتى يتسنى لها إتخاذ إجراءاتها على إعتبارها صاحبة إمتياز إذا كان المدين مدينا لها أيضا و يعتبر بذلك التبليغ الرسمي بمثابة تنبيه بنزع ملكية العقار.⁴

والمشروع لم ينص على البيانات الواجب توافرها في محضر تبليغ الأمر⁵، غير أنه نص على وجوب إنذار المدين المحجوز عليه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد 01 من التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه.⁶

وهنا وجب التطرق إلى علاقة المحضر القضائي بإدارة الضرائب، حيث تظهر هذه العلاقة من خلال قيام المحضر القضائي بإجراءات الحجز العقاري و بيع المنقول، ففي حالة الحجز العقاري يجب أن يخطر هذا الأخير إدارة الضرائب بالحجز وهذا من خلال

¹ الجيلالي محمد، المرجع نفسه، ص 243

² المرجع نفسه، ص 243

³ بوضري بقاسم محمد، المرجع السابق، ص 391

⁴ عمر بن سعيد، المرجع السابق، ص 164

⁵ أنظر: الملحق رقم 05

⁶ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 244

ما نصت عليه المادة 725 من ق إ م إ¹ ، كما يقوم المحضر القضائي بإستخراج جدول الضريبة العقارية من هذه الإدارة بإعتبارها من الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع.²

وتجب الإشارة إلى أن تبليغ أمر الحجز إلى المدين يعد إجراء من إجراءات التنفيذ و ليس مقدمة من مقدماته كإعلان السند التنفيذي لأن مقدمات التنفيذ لا تحدد محل التنفيذ.³

ثالثا : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

حسب نص المادة 725 من ق إ م إ على فإن الحجز العقاري لا يرتب آثاره إلا بقيدته في المحافظة العقارية،⁴ وهذا بهدف إعلان الغير بالقيود على العقار فالحجز العقاري من مميزاته أنه إجراء مشهر وهذا حماية للغير و إعلامهم بما حل بالعقار.⁵

يتولى المحضر القضائي القيام بعملية إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية، حيث يقوم بإيداع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل وذلك من أجل قيده وهذا على عكس ما كان معمول به سابقا إذ كان المحضر القضائي يقوم بإيداع الأمر خلال شهر كامل من تاريخ تبليغه وهذا تقليصا للمواعيد و الآجال.⁶

وقد بين قانون التسجيل⁷ بدقة الإجراءات الواجب إتباعها من المحضر القضائي و كذا الوثائق التي يلتزم المحضر القضائي بإيداعها و منها بالأساس السند التنفيذي و أمر

¹ المادة 725 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 53

³ بن عيو عفيف، المرجع السابق، ص 43

⁴ المادة 725 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁵ حساين رضا، المرجع السابق، ص 29 30

⁶ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 161

⁷ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، ج ر، ج ج، عدد

81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977

الحجز.¹

فبعد إستيفاء المحضر القضائي للإجراءات السابقة يأتي دور المحافظ العقاري و الذي يتمتع بصلاحيات واسعة في هذا الشأن فله أن يرفض القيد بشرط أن يكون ذلك مؤسسا،² ويتعلق الرفض أساسا إذا لم يكن العقار محل الحجز معيننا تعيينا كافيا أو في حالة إنعدام البيانات الخاصة بهوية الأطراف أو عند وجود عيب شكلي في محضر الحجز المطلوب شهره.³

وفي حالة القبول يلتزم المحضر القضائي تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، قيد أمر الحجز من تاريخ إيداعه من قبل المحضر القضائي و يلتزم بذكر تاريخ و ساعة الإيداع و إسم و لقب و موطن الدائن أو الدائنين في حالة تعددهم إضافة إلى الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، وبعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بتسليم المحضر القضائي شهادة عقارية⁴ خلال أجل أقصاه ثمانية أيام.⁵

وهنا وجب التطرق إلى علاقة المحضر القضائي بالمحافظة العقارية حيث يظهر إرتباط المحضر القضائي بالمحافظة العقارية وهذا من خلال إيداعه للحجوز العقارية على مستوى هذه الإدارة كما سبق بيانه، كما يقوم بقيد أحكام رسو المزاد على مستوى هذه الأخيرة إضافة إلى قيامه بإيداع مختلف السندات التنفيذية القاضية برفع الحجوز العقارية وذلك بغية شهرها و قيدها.⁶

¹ حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 161

² المرجع نفسه، ص 163

³ بوضري بلقاسم، المرجع السابق، ص 395

⁴ تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وبنوه في هامشها ترتيب الورود عن كل أمر سبق قيده.

⁵ بوضري بلقاسم، المرجع السابق ص 396

⁶ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 53

الفرع الثاني : حالات خاصة للحجز العقاري

هناك حالات خاصة للحجز العقاري يراعي فيها المحضر القضائي إلى جانب الإجراءات العامة المطبقة في الحجز العادي إجراءات خاصة، تتمثل هذه الحالات في التنفيذ على العقارات في يد الحائز أو الكفيل العيني لذا ستتم دراسة هاته الحالتين بصفة موجزة من خلال ما يلي :

أولاً : حجز العقار تحت يد الحائز

يعتبر حائزاً للعقار طبقاً لما نصت عليه المادة 911 في فقرتها الثانية من القانون المدني كل شخص إنتقلت إليه الملكية بأي سبب من الأسباب، ملكية هذه العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.¹

كما حددت المادة 734 في فقرتها الأولى من ق إ م²، بشكل خاص الحائز الذي تتم في مواجهته إجراءات حجز العقار، على أنه الحائز للعقار بعقد رسمي مشهر قبل قيد أمر الحجز.³

فبناءً على ما سبق يجب أن تتوفر في الحائز الشروط الآتية :

- إنتقال ملكية العقار إليه بعد شهر الحق العيني و قبل قيد أمر الحجز.⁴
- يجب أن يكون العقار الذي بحيازته منقل بحق عيني تبعي مشهر.⁵
- يجب أن لا يكون الحائز مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين الذي يتم التنفيذ عليه.

¹ المادة 911 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج

ر، ج، ج، العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975

² المادة 734 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 162

⁴ فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 104

⁵ المرجع نفسه، ص 105

فإذا ما توافرت هذه الشروط يمكن للدائن صاحب الحق العيني مباشرة إجراءات التنفيذ على هذا العقار.

و حماية للحائز يجب إتخاذ بعض الإجراءات الخاصة إضافة إلى الإجراءات العادية التي تتم في مواجه المدين العادي،¹ و بالرجوع لقانون إ م إ نجده قد نص في المادة 734² منه على إتخاذ إجراءات خاصة تتمثل في قيام المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الحائز بعد تبليغه إلى المدين الأصلي.³

كما ألزمت نفس المادة الدائن الحاجز بإنذار حائز العقار و ذلك قبل قيد أمر الحجز ويكون ذلك بمراعاة الشكل و الميعاد القانوني للإنذار،⁴ وهذا ماسيتم توضيحه من خلال ما يلي :

1. شكل الإنذار : أوجب المشرع أن يتوفر في هذا الإنذار مجموعة من البيانات التي نص عليها في المادة 734 من ق إ م إ والتي تتمثل في :

- بيان السند التنفيذي و الإجراءات التي تلتته
- بيان أمر الحجز و تاريخ قيده.⁵

إنذار الحائز و تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين ويكون ذلك في أجل شهر واحد 01 من تاريخ التبليغ الرسمي و إلا يباع العقار جبرا عليه وذلك حسب ما نصت عليه المادة 734 في فقرتها الثانية من قانون إ م إ.⁶

¹ نور الدين حيرش، الحجز على العقارات غير المملوكة للمدين وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري،

بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، المجلد 08 ، العدد 01، مارس 2021، ص189

² المادة 734 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ المادة نفسها

⁴ المادة نفسها، الفقرة الأولى و الثانية

⁵ المادة 734 من القانون نفسه

⁶ المادة 734 الفقرة الثالثة من القانون نفسه

حيث يجب أن يراعى المحضر القضائي في ذلك أن الإنذار يجب أن يوجه فقط إلى الشخص الذي تتوفر فيه صفة الحائز¹

2. ميعاد الإنذار: أما فيما يخص ميعاد الإنذار المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد يجب خلاله أو بعده توجيه الإنذار إلى الحائز²، لكن و بالرجوع إلى أحكام المادة 923 من ق م فيجب تبليغ الإنذار أولاً إلى المدين الأصلي و ثم بعد ذلك توجيهه إلى حائز هذا العقار أو تبليغها معاً بالإنذار في نفس الوقت³، فلا يجوز توجيه الإنذار إلى الحاجز فقط دون المدين الأصلي، إذ يجب توجيه نسخة إلى المدين الأصلي و نسخة إلى الحائز⁴.

وقد منح المشرع مجموعة من الخيارات للحائز بعد إنذاره تتمثل أساساً في قضاء الدين، تطهير العقار أو التخلية عنه.⁵

ثانياً : حجز العقار تحت يد الكفيل العيني

1. تعريف الكفيل العيني :

عرفت المادة 644 من ق م الكفالة بأنها "عقد يكلف بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه"⁶، أما الكفيل العيني فهو شخص يقوم بتقديم عقاره ضماناً لدين شخص آخر فهو بذلك ليس مسؤول شخصياً عن الدين إذ يعد كفيل عيني وليس شخصي.⁷

¹ نور الدين حيرش، المرجع السابق ص 189

² المرجع نفسه، ص 191

³ المادة 923 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره

⁴ نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص 191

⁵ بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 232

⁶ المادة 644 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره

⁷ علي صغير جمال، حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض، بمجلة الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، المجلد 14، العدد 03، 2021، ص 544

ولقد نصت المادة 901 من ق م ق على الكفيل العيني وذلك بنصها على "إذا كان الرهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد إتفاق يقضي بذلك".¹

1. قيام المحضر القضائي بإجراءات الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني :

إن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يتطرق إلى الإجراءات الواجب إتباعها عند التنفيذ على العقار الذي يكون تحت يد الكفيل العيني، لكن و بالرجوع إلى أحكام القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة عند غياب النص نجده قد تعرض لإجراءات الحجز على العقار المملوك للكفيل العيني² وذلك من خلال المواد 901 و 902 منه.

فعندما يكون الراهن شخصا آخر غير المدين ففي هذه الحالة لا يجوز التنفيذ على أمواله إلا في حدود الرهن وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 901 من ق م ق لذلك يجب على المحضر القضائي أن يأخذ هذا الأمر بعين الإعتبار.³

وبذلك يمكن للدائن أن يقتضي حقه من خلال قيام المحضر القضائي بالتنفيذ على العقار المطلوب لكن يجب قبل ذلك التنبيه على المدين المتمثل في الراهن في هذه الحالة بالوفاء.⁴

غير أن المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نصت على وجوب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الكفيل العيني، ويكون بذلك له الخيار بالوفاء بالدين أو تخلية العقار أو قبول إجراءات الحجز و البيع.⁵

¹ المادة 901 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره

² علي صغير جمال، المرجع السابق، ص 544

³ للمزيد أنظر: المادة 901 من الأمر رقم 75-58، المتضمن ق م السابق ذكره

⁴ للمزيد أنظر: المادة 902 من الأمر نفسه

⁵ المادة 726 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق م إ، السابق ذكره

وتجب الإشارة إلى أن مقدمات التنفيذ تتم في مواجهة المدين لأنه هو المسؤول الأول عن الدين¹ ويكون بذلك بالإجراءات التي سبق و تطرقنا إليها في المبحث الأول.

فإذا لم يسدد المدين يحزر المحضر القضائي محضر إمتناع عن التنفيذ وفي هذه الحالة نكون أمام إحتمالين إما طلب الدائن من المحضر القضائي القيام بالتنفيذ مباشرة على عقارات المدين التي رهنها، أو طلبه بالتوجه مباشرة إلى الكفيل العيني و التنفيذ على عقاراته.²

إذ بناء على ما سبق يمكن إيجاز الإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي عند التنفيذ على عقارات الكفيل العيني في النقاط التالية :

- إستصدار أمر حجز العقارات المملوكة للكفيل العيني .
- تبليغ أمر الحجز للكفيل العيني ويكون بنفس الكيفية التي تطرقنا إليها سابقا في الحجز على العقار المملوك للدائن
- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية التي تقع مكان وجود العقار .

المطلب الثاني : الحجز على العقارات الغير مشهورة

بالرجوع للمواد 16 و 17 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري³ نجدها قد نصت على وجوب شهر التصرفات المتضمنة نقل أو تعديل أو تصرح أو تنهي الحقوق العينية المنصبة على العقار إضافة إلى الإيجارات التي تدوم أكثر من إثني عشر سنة.⁴

¹ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 36

² علي صغير جمال، المرجع السابق، ص 545

³ أنظر: المواد 16 و 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و

تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ج، ج ج، العدد 92 الصادرة في 18/11/1975

⁴ بن عبو عفيف، المرجع السابق ص 119

إضافة إلى وجوب شهر رخص التجزئة و التقسيم وذلك حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير،¹ وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجده نص على وجوب شهر التصرفات الواردة على العقار تحت طائلة بطلانها.²

لكن المشرع الجزائري خرج عن قاعدة وجوب شهر التصرفات العقارية و أجاز بذلك توقيع الحجز على هذه العقارات لكن من خلال بعض الإجراءات الخاصة التي يتعين على المحضر القضائي إتباعها أثناء التنفيذ على هذه العقارات.³

حيث سنتطرق بشكل موجز إلى العقارات الغير مشهورة القابلة للحجز و ذلك في الفرع الأول، ومن ثم نتطرق إلى الإجراءات التي يتبعها المحضر القضائي لتوقيع الحجز على هذه العقارات وهذا من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول : العقارات غير المشهورة القابلة للحجز

قبل التطرق إلى الإجراءات التي يتبعها المحضر القضائي لتوقيع الحجز على العقارات الغير مشهورة وجب أولا تحديد نطاق العقارات الغير مشهورة التي يجوز الحجز عليها وهي تلك العقارات التي يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ والتي سيتم التطرق إليها أولا و من ثم العقارات التي يكون لها مقررات إدارية ثانيا.

أولا: العقارات التي يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ :

تنص المادة 328 من ق م على " لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءا:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر، ج ج، عدد 07 ، الصادرة في 12 فيفري 2015

² زهدور السهلي، مزيان محمد أمين، إجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية الإدارية، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، المجلد 51، العدد 03 ص 178

³ حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ص 319

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- نت يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.¹

و بناء على القرار رقم 351271 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا بتاريخ 2005/12/21 فإن تاريخ العقد العرفي يكون ثابت من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة المالية.²

فمن بين العقود العرفية التي يمكن أن تكون سندات لإجراء الحجز العقاري عليه هي:

1. العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 :

حيث يمكن لدائن أن يحجز عقارات مدينه التي يمتلكها بموجب سند عرفي إكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01، وهذا على إعتبار أن المحرر يكون بنفس قوة العقد العرفي وذلك لأن إبرام هذا التصرف كان في ظل أحكام القانون الفرنس الساري المفعول آنذاك وذلك بموجب الأمر رقم 157/62.³

2.العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992:

من المفروض أنه بصدور الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق⁴ فإن العقود العرفية تعد باطلة، لكن في تلك الفترة كانت ثقافة المواطنين محدود نظرا لما خلفه الإستعمار الفرنسي الأمر الذي أدى بالمحكمة العليا التي كانت تسمى بالمجلس الأعلى

¹ المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المتضمن ق م، السابق ذكره

² أنظر : قرار المحكمة العليا رقم 351271، غير منشور، الصادر بتاريخ 2005/12/18، الغرفة المدنية، نقلا عن مجلة نشرة المحامي، المنظمة الجهوية للمحامين، ناحية سطيف، العدد 12، أوت 2010

³ حساين عومرية، حجز العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أطروحة دكتوراه

تخصص قانون إجرائي، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2016/2015، ص 133

⁴ أمر رقم 71-91 المعدل و المتمم المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق المعدل و المتمم، ج ر، ج

ج، عدد 78 لسنة 1970

في تلك الفترة إلى منح العقود العرفية نفس حجية العقود الرسمية، وقد سمح قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976¹ بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ حيث تم إبرام مئات العقود العرفية لكن في وقت لاحق و نظرا للعدد الكبير للعقود المبرمة تم منع تسجيل العقود الرسمية وذلك بمقتضى قانون المالية² لسنة 1992 في المادة 63 منه.³

3. العقود العرفية المحررة بعد 1992:

واصل المواطنين العمل بالعقود العرفية رغم منع تسجيل العقود العرفية⁴، بموجب قانون المالية لسنة 1992 السابق ذكره و إضافة إلى القانون المدني في مادته 324 مكرر¹، ولكن بصدور القرار القضائي رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا حيث أوجبت أن يصب كل تصرف وارد على عقار في قالب رسمي تحت طائلة بطلانه.⁵

وبذلك وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني⁶ و المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁷ فإن المحرر العرفي ثابت التاريخ يصلح لأن يكون سند لإجراء الحجز العقاري بشرط أن يكون العقار في بلدية غير ممسوحة.⁸

¹ الأمر 76-105، المتضمن قانون التسجيل، السابق ذكره

² القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، ج ج، العدد 65، الصادرة في 18/12/1991، ص 2440

³ حمدي عمر باشا، المرجع السابق ص 323

⁴ حساين عومرية، المرجع السابق ص 149

⁵ قرار المحكمة العليا رقم 136156، الصادر بتاريخ 18/02/1997، قضية (ب.أ) ضد (ع.ح)، الغرف المجتمعة، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 1997، ص 10

⁶ المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المتضمن ق م، السابق الذكر

⁷ المادة 766 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁸ خضراوي الهادي، خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط، المجلد 01، العدد 01، ص 14

ثانياً: العقارات التي يكون لها مقررات إدارية :

إن المؤسسات الرسمية للدولة تعاملت في آلاف العقارات من خلال مقررات إدارية على غرار توزيع أراضي في المناطق الصناعية و توزيع البلديات و الوكالات العقارية و مديريات أملاك الدولة لأراضي البناء وكل هذا دون شهرها، حيث شكلت الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهرة وعاء عقاري كبير مقارنة بالأملاك الأخرى حيث تدخل هذه الأملاك ضمن الضمان العام للمدين سواء إتيان الأفراد أو المؤسسات المالية.¹

ويقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري تلك العقارات التي إستفاد بها المدين من خلال سند إداري يأخذ عادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في قالب رسمي.²

إذ أن المقررات الإدارية المتضمنة الإستفادة من عقارات دون مراعاة لعنصر الشكلية فيها يمكن الحجز عليها وفق إجراءات مستحدثة لأجل ذلك.³

الفرع الثاني : إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

في سبيل توقيع الحجز على العقارات الغير مشهورة و مثلما هو الحال عليه بالنسبة للعقارات المشهورة يتبع في ذلك المحضر القضائي بعض الإجراءات والتي سيتم الإحاطة بها من خلال هذا الفرع إذ سيتم التطرق أولاً إلى إستصدار أمر الحجز العقار الغير مشهر ومن ثم ثانياً إلى التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار غير المشهر وبعدها إلى قيد أمر الحجز على العقار الغير مشهر ثالثاً وهو الإجراء الذي يتميز به الحجز على العقار غير المشهر عن العقار المشهر.

أولاً: إستصدار أمر الحجز العقار الغير مشهر :

يتم إستصدار أمر الحجز على العقار الغير مشهر بنفس الكيفية التي يتم بها بالنسبة

¹ زهدور السهلي، المرجع السابق، ص 178

² المرجع نفسه، ص 178

³ المرجع نفسه، ص 178

للعقار المشهر،¹ على أن يراعى في ذلك مايلي :

نظرا لكون وصف العقار أو الحق العيني من البيانات الواجبة التوفر في طلب الإستصدار الأمر الذي يعد صعب بالنسبة للعقار الغير مشهر لكونه لا يحوز على سند ملكية،² لذا يمكن لدائن الإستعانة بمحضر قضائي للقيام بعملية وصف العقار ويكون ذلك بنفس الكيفيات التي سبق و تطرقنا إليها كما يجوز الإستعانة بتقني مختص للقيام بعملية وصف العقار و تحديد البيانات.³

كما يجب أن يرفق الطلب إضافة إلى الوثائق المرفقة بطلب الحجز على العقار المشهر بمستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.⁴

وتجب الإشارة في هذا السياق إلى أنه يصعب على الدائنين الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ على عكس العقار المشهر الذي يمتلك بطاقة عقارية تسهل عملية الحصول على الكشف العقاري للعقار المراد حجزه وكذا كافة المعلومات المتعلقة به.⁵

ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار غير المشهر

يقوم المحضر القضائي بطلب من الحاجز بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز ، وذلك بنفس الإجراءات التي تطرقنا إليها سابقا.

¹ جواج يمينية، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و التنمية

المحلية، أدرار الجزائر، العدد 01، جانفي 2019، ص 60

² حساين عومرية، المرجع السابق، ص 159

³ خضراوي الهادي ، المرجع السابق، ص 14

⁴ حساين عومرية، المرجع السابق، ص 158، 159

⁵ خضراوي الهادي، المرجع السابق ، ص 14

ثالثا : قيد أمر الحجز على العقار الغير مشهر

إن العقار الغير مشهر لا يملك سند مليكة وهذا ما يتميز به عن العقار المشهر فلا يمكن بأي حال من الأحوال قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.¹

لذلك إستحدث المشرع إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار وذلك بسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة.²

حيث أوجبت المادة 786 من ق إ م إ فتح سجل خاص لقيد الحجز العقارية و كذا قيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه وذلك على مستوى أمانة الضبط للمحكمة المتواجدة بدائرة إختصاصها العقار.³

أما بالنسبة لآجال القيد فالمشرع الجزائري أغفل ذكرها لذلك تطبق نفس المواعيد المتعلقة بالعقارات المشهورة.⁴

وهنا وجب التطرق إلى علاقة المحضر القضائي بكتاب الضبط فسواء على مستوى المحكمة أو المجالس يرتبط المحضر القضائي بكتاب الضبط بعلاقة مباشرة فعلى سبيل المثال أوكل المشرع لرئيس كتاب الضبط لدى المحكمة المتواجدة بدائرة إختصاصها آخر موطن للملغ إليه الذي تعذر تبليغه عملية التأشير على محضر التعليق الذي يعد المحضر القضائي، إضافة إلى إرتباط المحضر القضائي بهم من خلال قيدهم للحجز العقارية بالنسبة للعقارات الغير مشهورة.⁵

¹ قلب فاطمة الزهراء، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية

للعلوم القانونية والسياسية والإقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 58، العدد 03، 2021، ص 08

² خضراوي الهادي، المرجع السابق، ص 14

³ المادة 768 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ حساين عومرية، المرجع السابق، ص 149

⁵ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 48

الفصل الثاني:

إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز

والبيوع العقارية الخاصة

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

إن مهام المحضر القضائي في التنفيذ على العقار لا تقتصر على توقيع الحجز على العقار و وضعه تحت يد القضاء فحسب، بل تتعداها إلى تحضير العقار المحجوز للبيع وذلك من خلال قيام المحضر القضائي بإعداد الإجراءات اللازمة ليوم البيع.

ولقد نظمت المواد من 737 إلى 765 من ق إ م إ أحكام بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و التي يظهر فيها الدور الجوهرى للمحضر القضائي.¹

وفضلا عن سلطات المحضر القضائي المتعلقة ببيع العقار المحجوز فقد إستحدث المشرع الجزائري بيوع أخرى تتم تحت إشراف القضاء و بمساعدة المحضر القضائي أسماها بالبيوع العقارية الخاصة.

والتي نظم المشرع أحكامها في الفصل الثامن من ق إ م إ وذلك بموجب المواد من 783 إلى المواد 789،²

وهذا ما سيتم الإحاطة به من خلال هذا الفصل وفق مايلي:

المبحث الأول: البيع الجبري للعقار المحجوز

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

المطلب الثاني: الإجراءات السابقة على جلسة المزادة

المبحث الثاني : البيوع العقارية الخاصة

المطلب الأول: البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية

المطلب الثاني: بيع العقارات المملوكة على الشيوع و المنقلة بتأمين عيني

المطلب الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني

¹ المواد من 737 إلى 765 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² المواد من 783 إلى المواد 789، من القانون نفسه

المبحث الأول: البيع الجبري للعقار المحجوز

إن الغاية من حجز العقاري تكمن في تمكين الدائن من إستيفاء دينه ويكون ذلك من خلال بيع العقار المحجوز لا الإكتفاء بحجز العقار فقط،¹ وفي سبيل ذلك و بعد قيام المحضر القضائي بتوقيع الحجز على العقار و وضعه تحت يد القضاء من خلال جملة الإجراءات السابقة، تبدأ مرحلة جديدة و هي التمهيد لبيع العقار المحجوز.

حيث يتم التمهيد لبيع العقار المحجوز من خلال مجموعة من الإجراءات يمكن تقسيمها لمرحلتين إذ في مرحلة أولى يتم إعداد العقار للبيع من خلال عدة إجراءات و فور الإنتهاء من هذه الإجراءات تبدأ مرحلة جديدة وهي القيام ببعض الإجراءات الأخرى التي تسبق جلسة البيع بالمزاد العلني.²

وبعد المحضر القضائي الحلقة الأساسية في هاته الإجراءات إذ أن المشرع أوكله مهمة القيام بالإجراءات المتعلقة ببيع العقار المحجوز و هو ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا المبحث و فق مطلبين، إذ سيتم التطرق في المطلب الأول إلى إعداد العقار للبيع و في المطلب الثاني إلى الإجراءات السابقة على جلسة المزادة.

المطلب الأول : إعداد العقار للبيع

يكون إعداد العقار للبيع بقيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع ومن ثم إيداعها في قلم كتاب المحكمة المختصة و بعد ذلك قيامه بتبليغ ذوي الشأن وكذا الإعلان عن هذه القائمة.

و سيتم الإحاطة من خلال هذا المطلب بإجراءات إعداد العقار لبيع وذلك من خلال ثلاثة فروع حيث سيتم التطرق في الفرع الأول إلى ضبط المحضر القضائي لقائمة

¹ علوقة نصر الدين، المرجع السابق، ص 153

² القروي بشير سرحان، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2014، ص 536

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

شروط البيع و في الفرع الثاني إلى إيداع قائمة شروط البيع أما الفرع الثالث سيتم التطرق فيه إلى تبليغ قائمة شروط البيع و الإعلان عنها

الفرع الأول: ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي ورقة من الأوراق التي يعدها المحضر القضائي¹، و هي بمثابة دفتر لشروط بيع العقار حيث تتضمن بيانات تخص العقار المحجوز إلى جانب شروطا تتعلق ببيع هذا العقار بالمزاد العلني.²

فوفقا لما نصت عليه المادة 737 من ق إ م إ يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه لأمر الحجز.³

وتجب الإشارة إلى أن هذه القائمة، عبارة عن مسودة إذ أنها قائمة مؤقتة حيث يمكن أن تعدل الشروط التي تضمنتها سواءا بالزيادة أو النقصان أو الحذف وذلك بعد جلسة الاعتراضات التي يقدمها ذوي الشأن أو الغير أصحاب المصلحة.⁴

حيث أوجب المشرع بيانات أساسية يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع⁵ إلى جانب مستندات يجب أن ترفق بها، وهو ما سيتم تناوله من خلال ما يلي :

أولا : بيانات قائمة شروط البيع

إن الغرض من إعداد قائمة شروط البيع يكمن في إعلام كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ (سواء الراغبين في دخول المزاد أو من لهم مصلحة تتعلق به) بجميع

¹ مقني حياة، إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017، ص 70

² بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 54

³ المادة 737 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 55

⁵ أنظر: المعلق رقم 06

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

الإجراءات المتخذة وذلك حتى يتسنى لهم التأكد من سلامتها إلى جانب تحديد مواصفات العقار و كذلك قيمته وذلك بغية الإطلاع على مشروع البيع و تقديم الاعتراضات من طرف أصحاب المصلحة.¹

و تتمثل هذه البيانات فيما يلي :

- أ- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم.
- ب- بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين : حيث يعد هذا البيان بيان أساسي و جوهري في أي محضر يعده المحضر القضائي أثناء التنفيذ وذلك حتى يستطيع المدين مراقبة صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده.²
- ت- بيان تبليغ الحجز و التنويه بتسجيله: ويكون ذلك من خلال تبين أن أملا الحجز تم تبليغه إلى كل من المدين و الحائز و الكفيل العيني و التنويه بأن أمر الحجز تم تسجيله بالمحافظة العقارية.³
- ث- تعيين العقار المحجوز تعيينا نافيا للجهالة: وذلك من خلال تعيين موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، وإن كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.⁴
- ج- تحديد شاعل العقار و صفته و سبب الشغل أو أنه شاغر.⁵
- ح- شروط البيع و الثمن الاساسي و المصاريف القضائية.⁶
- خ- بيان تجزئة العقار: إذا كان في تجزئة العقار فائدة أفضل عند بيع العقار و حتى يزيد عدد الراغبين في الشراء، ويجب في هذه الحالة على المحضر القضائي الرجوع إلى

¹ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 204

² بدوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 60، 61

³ المرجع نفسه، ص 61

⁴ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 255

⁵ المادة 737 الفقرة الخامسة من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁶ المادة 737 الفقرة السادسة من القانون نفسه

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

الأحكام القانونية الجاري العمل بها في مجال العقار الحضري و الفلاحي¹، ويكون ذلك من خلال :

- الإستناد إلى رخصة التجزئة: تجزئة العقار، صالح للبناء، عامر أو قابل للتعمير.
- الرجوع إلى رخصة التقسيم (في حالة قسمة عقار مبني).
- الإستناد إلى الجدول الوصفي للتقسيم في حالة قسمة العقار كان في إطار الملكية المشتركة.²
- التقيد بأحكام المرسوم رقم 97-491 المؤرخ في 1997/12/20 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية في حالة تقسيم عقار فلاحي.³
- د- شروط البيع: بحيث يجب على المشتري الراسي عليه المزاد الإلتزام بها و يشترط في هذه الشروط أن لا تكون مخالفة للنظام العام و من بين هذه الشروط:
 - إكتفاء المشتري الراسي عليه المزاد بحكم رسو المزاد كسند للملكية و لا يكون له الحق في المطالبة بسندات أخرى.
 - في حالة النقص في مساحة العقار لا يكون للمشتري الحق في التعويض أو إنقاص الثمن.⁴

إضافة إلى هذه الشروط ماجرت عليه العادة يتم وضع جميع الشروط العامة التي لا تخالف النظام العام و التي عادت ترد ما ترد في البيوع الرضائية، ويجوز للدائن أن يطلب من المحضر القضائي وضع ما شاء من شروط البيع، و يجب أن لا تكون مخالفة لأحكام الخاصة ببيع العقار بالطريق الجبري كأن يشترط منع بعض الأشخاص من الدخول في المزاد.⁵

¹ طاهري حسين، دليل المحضر القضائي، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 58

² القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 541

³ المرسوم التنفيذي رقم 97-491 المؤرخ في 1997/12/20 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية في حالة تقسيم عقار فلاحي، ج ر، ج ج، عدد 84، الصادرة بتاريخ 1997/12/21

⁴ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، د ط، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء الجزائر، ص 174

⁵ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 61، 62

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

ذ- تحديد الثمن الأساسي: بغية تحديد الثمن الأساسي، يقوم المحضر القضائي بطلب إستصدار أمر على عريضة يقدمه إلى رئيس المحكمة، يطلب فيها تعيين خبير عقاري يقوم بتحديد الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايمة¹.

وذلك لحماية مصلحة كل من الحاجز و المحجوز عليه، حيث أن تحديد الثمن الأساسي للعقار من شأنه وضع سعر مناسب لا يكون مرتفع يؤدي إلى عدم إقبال الراغبين في الشراء عليه، ولا بثمن منخفض يضر كل من المحجوز عليه و الدائنين².

حيث يقوم الخبير العقاري بوضع تقييم تقريبي للعقار في السوق وهذا بعد معاينته وذلك بعد إيداع أتعابه في أمانة ضبط المحكمة³.

ويجب على الخبير العقاري إيداع تقرير تقييم العقار بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل الذي حدده رئيس المحكمة ويجب ألا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيينه و إلا إستبدل بغيره وهذا ما نصت عليه المادة 739.4⁴.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز أن تكون مجموع الأثمان الأساسية أقل من 500.00 دج⁵.

ر- تحديد المصاريف: وتتمثل هاته المصاريف في كل ما قدمه الدائن الحاجز من مصاريف من تاريخ رفع الدعوى كأتعاب الخبراء و مصاريف التبليغ و التنفيذ بالإضافة إلى أتعاب المحضر القضائي⁶، والتي سيتم التفصيل فيها لاحقا.

¹ عافر تسعديت أمال، سلطات رئيس المحكمة في التنفيذ الجبري، رسالة ماجستير، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2017/2018، ص 202

² مقني حياة، المرجع السابق، ص74

³ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 295

⁴ المادة 739 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م، السابق ذكره

⁵ عمارة بلغيث ، المرجع السابق ص 110

⁶ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، د ط، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، د س ن، ص 174

ثانيا. مرفقات قائمة شروط البيع

بناء على الفقرة الثالثة من المادة السالفة الذكر، يتعين على المحضر القضائي إرفاق قائمة شروط البيع ببعض المستندات وهذا حتى يتأكد ما جاء فيها من بيانات، و تتمثل هذه المستندات في :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
 - نسخة من أمر الحجز
 - نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد
 - شهادة عقارية: حيث تتضمن القيود الواردة على العقار إلى غاية تسجيل الحجز وذلك خلال مدة عشر سنوات السابقة على الحصول عليها.¹
- فهذه الشهادة قد تكون إيجابية(في حالة وجود قيود و تسجيلات على العقار)، وقد تكون سلبية(إذا لم تكن هناك قيود و تسجيلات).²
- شهادة بيان الضريبة العقارية أو عوائد المباني(مستخرج جدول الضريبة): وهذا حتى يتسنى التحقق من صحة تحديد الثمن الأساسي الذي حدده الخبير العقاري.³
- و تجب الإشارة إلى أنه في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يتولى المحضر القضائي إعادة إعدادها على نفقته⁴، وهذا ما سيتم تبيانه لاحقا.

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع

إشترط المشرع الجزائري بعد تحرير قائمة شروط البيع إيداعها وذلك على مستوى أمانة الضبط حيث تنص المادة 737 من ق إ م إ في فقرتها الأولى على " يحرر

¹ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 542

² مقني حياة، المرجع السابق، ص 76

³ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 542

⁴ بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 429

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".¹

فالمكلف بإيداع قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ حيث يتولى إيداعها علة مستوى المحكمة التي يقع بدائرتها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات ووقوعها في دوائر اختصاص مختلفة يتم إيداعها في المحكمة التي يتواجد بها أحد هذه العقارات، والهدف من ذلك هو المحافظة على هذه العقارات وذلك ببيعها في مكان واحد أي أحد هذه المحاكم.²

ويقوم المحضر القضائي قبل إيداع قائمة شروط البيع، بدفع الرسوم المقررة قانونا وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2000 رقم 06-2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001³، حيث تنص المادة 18 من هذا القانون و المعدلة لأحكام المادتين 2132 و 565 من قانون التسجيل على أن الرسم المقرر على إيداع قائمة شروط البيع يقدر ب ألف و خمسمئة 1500 دينار جزائري.⁴

وبعد تسديد هذه الرسوم يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة و يتم تسجيل القائمة في سجل خاص "سجل إيداع العقود المختلفة"⁵ حيث يتضمن هذا

¹ الفقرة الأولى من المادة 737 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره.

² حساين رضا، المرجع السابق، ص 84

³ القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، ج ج، عدد 80 المؤرخة في 24 ديسمبر 2000

⁴ المادة 18 المعدلة لأحكام المادتين 2132 و 565 من قانون التسجيل، السابق ذكره

⁵ هذا السجل مخصص لإيداع الخبرات المختلفة، محاضر الصلح، محاضر التحقيق إضافة إلى قائمة شروط البيع.

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني لل عقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

السجل ثلاث خانات، خانة للرقم التسلسلي و تاريخ الإيداع و خانة أخرى لإسم المودع(المحضر القضائي) و أسماء الأطراف و خانة أخرى خاصة بمحضر الإيداع.¹

فبعد تسجيلها في هذا السجل يحرر محضر يسمى بمحضر الإيداع و فق الصيغة الآتية : "أمامنا نحن.... أمين الضبط، حضر لدينا....المحضر القضائي(ذكر إسمه) وسلم لنا دفتر شروط مؤرخ في....على أصل و نسختين و إثباتا لذلك حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه و أمضاه معنا، ثم توقيع أمين الضبط و المحضر القضائي و ختم المحضر القضائي"²، ويؤشر عليه رئيس المحكمة و يحدد فيه تاريخ جلسة الاعتراضات و جلسة البيع و تاريخ انعقادها.³

وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا لإيداع قائمة شروط البيع، لكن هذا لا يعني أن يتماطل المحضر القضائي في عملية إيداعها، حيث يمكن لكل من يهمله الأمر في التعجيل بإيداعها الإحتجاج على ذلك أمام المحضر القضائي وفي حالة الإستمرار في التماطل يمكن إستبداله وذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة كما يمكن المطالبة بتعويض يتحمله المحضر القضائي في حالة وقوع ضرر لأحد الأطراف.⁴

الفرع الثالث: تبليغ قائمة شروط البيع و الإعلان عنها

إن قائمة شروط البيع قد تخص تتضمن بعض البنود التي قد يعترض عليها الدائن أو الحاجز أو المدين المحجوز عليه أو الغير لذلك قد منح المشرع الحق في تقديم

¹ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 59

² جيلالي بن سلعة، إجراءات التبليغ والتنفيذ والبيع بالمزاد العلني والممهور بالمحاضر، الطبعة الثانية، دار الأديب

للنشر والتوزيع، د ب ن، 2005، ص 102

³ مقني حياة، المرجع السابق، ص 79

⁴ المرجع نفسه، ص 78

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

إعتراضات على هذه القائمة و حتى يتنسى لهم ممارسة هذا الحق أوجب المشرع ضرورة إعلامهم بقائمة شروط البيع عملا بمبدأ العلانية في الإجراءات.¹

وقد سلك المشرع الجزائري طريقين للإعلام بإيداع قائمة شروط البيع إذ يلتزم المحضر القضائي وذلك بتبليغ الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ وكذلك إعلان عام موجه إلى كل شخص يرغب في الإطلاع على قائمة شروط البيع و ذلك عن طريق النشر و التعليق²، و هو ما سيتم تناوله من خلال ما يلي:

أولا: التبليغ الرسمي (الإعلان الخاص):

بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع و إستيفاء كل الإجراءات المتعلقة بها، ألزمت المادة 740 ق إ م إ خلال أجل خمسة عشر 15 يوما الموالية لإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وبعد التأشير عليها و تحديد جلسة الإعتراضات، تبليغ ذوي الشأن و الذين حددتهم المادة 740 على سبيل الحصر وهم:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني و الحائز للعقار أو الحق العيني العقار إن وجد.
- المالكين على الشيوع إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.
- الدائنين المقيدون كل بمفرده أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.

ويكون التبليغ بموجب محضر رسمي من محاضر المحضر القضائي يسمى " بمحضر تبليغ قائمة شروط البيع"³، ونص المشرع على بيانات يجب أن يتضمنها المحضر إلى

¹ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 543

² إسماعيل قطاف، إشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و

السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 57، العدد 05، لسنة 2020، ص 36

³ جيلالي بن سلعة، المرجع السابق، ص 13

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

جانب البيانات المعتادة في محاضر المحضر القضائي المنصوص عليها في المادة 407 ق إ م إ السابقة الذكر حيث تتمثل هذه البيانات في :

- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة،
- تاريخ و ساعة جلسة النظر في الاعتراضات المحتملة،
- تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني،
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة وذلك خلال 03 أيام و غلا سقط حقهم في التمسك بها.

ويراعي المحضر القضائي في عملية التبليغ الرسمي أحكام المواد من 406 إلى 412 من ق إ م إ السابق ذكرها، وفي حالة وفاة المبلغ له يوجه المحضر القضائي تبليغ قائمة شروط البيع إلى الورثة بصفة جماعية دون أن يحدد الأسماء و الصفات ويكون ذلك في موطنهم وفي حالة لم يكن لهم موطن معروف يكون التبليغ في موطن مورثهم وهذا حسب ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 740 ق إ م إ.¹

وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على الجزاء المترتب على عدم تبليغ أحد الأشخاص المذكورة في نص المادة السابقة الذكر، وبالتالي فإن عدم تبليغ أحد هؤلاء الأشخاص لا يؤدي إلى بطلان هذا الإجراء لكن في نفس الوقت لا يمكن الإحتجاج بإجراءات الحجز على من لم يتم تبليغه بقائمة شروط البيع، ويكون لهم حق تقديم الاعتراضات أمام قاضي البيوع العقارية دون التقيد بالآجال المنصوص عليها قانونا.²

و الهدف من تبليغ ذوي الشأن يكمن في تأمين عرض العقار للبيع بأفضل الشروط حماية لمصالح المدين بالدرجة الأولى و باقي ذوي الشأن ولتحقيق هذا التأمين منح

¹ المادة 740 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ ، السابق ذكره

² مقني حياة، المرجع السابق، ص 80

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

المشعر الجزائري حق الرقابة على قائمة شروط البيع و الإعتراض على ما ورد فيها وذلك في جلسة الإعتراضات.¹

ثانيا: التعليق و النشر (الإعلان العام)

ضمانا لشفافية والمصادقية في إجراءات البيع العقاري و حتى يطلع عامة الناس ممن يهمهم الأمر على قائمة شروط البيع²، ألزم قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المحضر القضائي في مادته 748، بعد تبليغ آخر شخص مذكور في المادة 740 السالفة الذكر، تعليق نسخة من قائمة شروط البيع في أماكن محددة و كذلك نشر مستخرج من هذه القائمة.³

وسيتم تناول إجرائي التعليق و النشر على التوالي من خلال ما يلي:

- 1. التعليق:** حدد المشعر الجزائري الأماكن التي يقوم المحضر القضائي بتعليق نسخة من قائمة شروط البيع بها وهي : لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع وذلك في نص المادة 748 السابق ذكرها، كما يمكن للمحضر القضائي أن يعلق النسخة بلوحة إعلانات البلدية التي يوجد فيها العقار، وقباضة الضرائب الخاضع إليها العقار.
- 2. النشر:** كما يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و قد منحه المشعر حرية إختيار هذه الجريدة قياسا على أهمية الأموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة التي تصدر بها.⁴

كما يلتزم المحضر القضائي بإيداع نسخة من الجريدة التي تم بها النشر وكذلك محاضر التعليق (في الأماكن السابق ذكرها) في ملف التنفيذ إثباتا لقيامه بالنشر و التعليق.

¹ الغوثي بن ملحة، الحجز العقاري، مجلة الإجتهد القضائي للرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد خاص 2004، ص104

² بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 87

³ المادة 748 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 435

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المعجوز والبيع العقارية الخاصة

وأجازت المادة 748 لكل شخص إمكانية الإطلاع على قائمة شروط البيع وذلك بمكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة وبذلك يلتزم المحضر القضائي بوضع قائمة شروط البيع تحت تصرف كل من يريد الإطلاع عليها.¹

ونشير أن عملية نشر قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية تثير العديد من الإشكالات الميدانية فبعض المحاكم تلزم المحضر القضائي بتحرير و نشر محضرين متعلقين بقائمة شروط البيع أحدهما يسمى محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع و الثاني يسمى بمحضر إعلان عن جلسة الاعتراضات لبيع عقار بالمزاد العلني رغم أن ما جرى العمل به من قبل المحضرين القضائيين التابعيين للغرف الجهوية الثلاثة نشر مستخرج واحد إن تعدد التسميات (بين محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع و إعلان عن قائمة شروط البيع و جلسة الاعتراضات أو محضر نشر مستخرج من دفتر الشروط و جلسة الاعتراضات) وتبقى محاضر نادرة النشر ببعض المحاكم الأخرى.²

وهذا التباين في المحاضر ما هو إلا نتيجة للإجتهادات الشخصية للمحضريين القضائيين وذلك لغياب محاضر موحدة.³

كما أنه و من الناحية العملية فإن نشر مستخرج قائمة شروط البيع يتم في كثير من الأحيان في صحف ولائية و جهوية وحتى في صحف رياضية و أسبوعيات و نشرات لا ترقى إلى صنف الجرائد و تبقى قليلة الرواج لا تفي بالغرض الذي يهدف إليه النشر ألا وهو إعلام أكبر عدد ممكن من الجمهور.⁴

وفي هذا الصدد أصدرت الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين مذكرة بتاريخ 2012/03/01 تحت رقم 04-12 تتحدث عن خروقات و تجاوزات مسجلة من قبل

¹ المادة 748 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 37

³ المرجع نفسه، ص 37

⁴ المرجع نفسه، ص 37، 38

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المعجوز والبيع العقارية الخاصة

بعض المحضرين القضائيين الذين يقومون بنشر إشهاراتهم القانونية عبر جرائد و صحف لا تصدر و لا توزع على مستوى كل الولايات.¹

المطلب الثاني: الإجراءات السابقة على جلسة المزادة

بعد أن تصبح قائمة شروط البيع نهائية و ذلك بعد الفصل في الاعتراضات، ينتقل الدائن بواسطة المحضر القضائي إلى مرحلة أخرى و هي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، إذ أن هذه المرحلة لا تقل أهمية عن المراحل السابقة و تتميز إجراءاتها بالبطء و التعقيد وذلك بالنظر لقيمة الشيء المباع ألا وهو العقار²، حيث تبدأ هذه المرحلة بإجراءات تسبق جلسة البيع و المتمثلة في تحديد مكان و تاريخ جلسة البيع و الإعلان عنها.

فالإجراءات السابقة على جلسة المزادة هي تلك الإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي تحضيرا و تمهيدا لإفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني، إذ تتمثل هذه الإجراءات في تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني إن لم تحدد مسبقا بقائمة شروط البيع و الإعلان عنها، وكذا تحديد المصاريف بما فيها أتعاب المحضر القضائي وهو ما سيتم التطرق إليه على التوالي من خلال هذا المطلب.³

الفرع الأول: تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني

إن تاريخ و مكان جلسة بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية يحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع في حالة عدم تقديم أي اعتراضات ويصبح بذلك ثابتا، غير أنه إذا قدمت اعتراضات فإن التاريخ المتقدم الذي تم تحديده لإنعقاد الجلسة يسقط وفي هذه الحالة يجب إعادة تحديد تاريخ جديد⁴، لذا سنتطرق لشخص المكلف بتقديم طلب لتحديد

¹ التعلية رقم 12-04، الصادرة بتاريخ 2012/03/01، الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين

² القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 552

³ مقني حياة، المرجع السابق، ص 96

⁴ حماني رابع، الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مداخلة

ملقاة في يوم دراسي بمجلس قضاء برج بوعرييج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، ص 12

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

جلسة المزادة و الضوابط التي تحكم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع على التوالي من خلال ما يلي :

أولاً: الشخص المكلف بتقديم طلب تحديد جلسة المزادة :

كقاعدة عامة يمكن لكل ذوي الشأن (الدائن المباشر للإجراءات، بقية الدائنين الآخرين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار المحجوز، المدين، الحاجز، الكفيل العيني) ممن يهمهم بيع العقار المحجوز تقديم طلب لتحديد جلسة المزادة إلى المحكمة المختصة، فالمشرع الجزائري لم يحدد الشخص المكلف بتقديم طلب لإستصدار أمر تحديد جلسة البيع بالمزادة.¹

وبالرجوع إلى الناحية العملية فإن ما جرى العمل به أن المحضر القضائي هو من يقوم بتقديم الطلب إلى المحكمة المختصة يستصدر بمقتضاه أمر يتضمن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني، كما يجوز أيضا لكل من له مصلحة في التعجيل بالإجراءات و الإسراع بها تقديم الطلب.²

ومن الناحية العملية أيضا فإن شكل الطلب يكون عادة في شكل عريضة تتضمن البيانات المتعارف عليها وكذا السند التنفيذي، وتحديد الجلسة يكون في شكل أمر على ذيل العريضة.

وطلب تحديد جلسة البيع يقدم إلى رئيس المحكمة أو إلى قاضي البيوع العقاري إذ يقوم أحد هذان الأخيرين بدراسة الطلب و التفحص بأن كل الاعتراضات تم الفصل فيها و أصدر حكما قضائيا بشأنها وبعدها يصدر أمرا على ذيل العريضة يحدد فيه تاريخ و مكان الجلسة.³

¹ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 97

² المرجع نفسه، ص 97

³ المرجع نفسه، ص 98

ثانيا: تحديد تاريخ انعقاد الجلسة:

بعد إستيفاء الإجراءات المتعلقة بالطلب فإن رئيس المحكمة أو قاضي بيع العقارية بعد إصداره للأمر على ذيل العريضة يقوم بتحديد اليوم و الشهر و السنة و الساعة التي تجري فيها المزيدة.¹

ثالثا: تحديد مكان إجراء الجلسة:

الأصل أن جلسة البيع تتم بالمحكمة المختصة على إعتبار أنها جلسة رسمية كباقي الجلسات أسماها المشرع جلسة البيع بالمزيدة، غير أنه يجوز إذا رأى أحد ذوي الشأن أو أصحاب المصلحة ضرورة إجراء الجلسة في مكان آخر غير المحكمة وجب تعيين هذا المكان، ويجب بذلك إستصدر إذن من رئيس المحكمة رغم أن المشرع لم ينص على هذا الإذن.²

وحسب ما يراه ذوي الإختصاص و ما يستخلص أيضا من مختلف النصوص القانونية أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة وجب ذكره كشرط من شروط قائمة البيع.

الفرع الثاني: النشر و الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني

إن القانون الإجرائي قائم على مبدأ العلانية بدءا بالدعوى القضائية التي يتستلزم فيها إعلام المدعي عليه وذلك بتكليفه بحضور الجلسة وتقديم دفعه وفي مجال الطعن يجب تبليغ الحكم أو القرار حسابا للمواعيد، إلى مجال التنفيذ الذي يكتفي فيه المشرع بتبليغ و الإعلان عن قائمة شروط البيع فقط بل أوجب أيضا الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني و تبليغها لذوي الشأن ويكون ذلك من خلال النشر والتعليق.³

¹ مقني حياة، المرجع السابق، ص 97

² حماني رابح، المرجع السابق، ص 12

³ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 554

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

والهدف من الإعلان عنها هو إعلام أكبر عدد ممكن من الجمهور و منه زيادة عدد المزايدين وبذلك يتحقق الغرض من المزايدة وهو بيع العقار بأكبر ثمن ممكن.

حيث أنه وبعد تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني يقوم المحضر القضائي و قبل إنعقادها بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه إضافة إلى البيانات الخاصة بالعقار المحجوز و الثمن الأساسي وكل المعلومات الخاصة بجلسة المزايدة.¹

ويقوم بعدها المحضر القضائي بالإعلان عن الجلسة وذلك بوسيلتين إعلان إلى علم الكافة و إعلان خاص وذلك عن طريق إخطار ذوي الشأن²، وهو ما سيتم تناوله من خلال ما يلي :

أولاً: الإعلان عن طريق التعليق و النشر

يقوم المحضر القضائي بالإعلان عن قائمة شروط البيع من خلال وسيلتين وهما التعليق و النشر وهذا ماسيتم توضيحه من خلال مايلي

1. التعليق

يتمثل التعليق في وضع إعلانات عن البيع في بعض الأماكن التي يتجه فضول الناس إلى قراءة الإعلانات الموجودة فيه، لذا فإن التعليق ذو أهمية في جلب فضول الجمهور و وبالتالي الإطلاع على مضمون الإعلان.³

لذا فإن المشرع قد حدد الأماكن التي يلتزم المحضر القضائي في تعليق المستخرج فيها وذلك بموجب نص المادة 750 من ق إ م إ⁴، وتتمثل هذه الأماكن في :

¹ مقني حياة، المرجع السابق، ص 99

² الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 259

³ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 556

⁴ المادة 750 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

- باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة: سواء كانت أراضي أو مباني
 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي تم فيها البيع
 - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار في الساحات و الأماكن العمومية
 - وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين
- ويتم إثبات التعليق بتقديم تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان و يتم إضافته إلى ملف التنفيذ.¹

2. النشر:

مما لا شك فيه أن الإعلان عن طريق التعليق غير كافي لإعلام أكبر عدد ممكن من الجمهور بالنظر للأهمية التي يحظى بها العقار، لذا فإن المشرع الجزائري قد حدد وسيلة أخرى يتم فيها الإعلان وهي أكثر نجاعو و فعالية ألا وهي نشر الإعلان في الجرائد وذلك بالنظر لدور الإعلام في حياة الأفراد.²

وبالتالي يقوم المحضر القضائي بنشر الإعلان في جريدة يومية وطنية أو أكثر وله السلطة التقديرية بذلك حسب أهمية العقار محل البيع.³

ويثبت المحضر القضائي بنشر الإعلان بتقديم صورة من الجريدة التي تم فيها النشر و ضمها إلى ملف التنفيذ.⁴

¹ عثمانى عبد الرحمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة مولاي طاهر،

سعيدة، الجزائر، مجلد 03، العدد 16، ص 166

² القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 559

³ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 259

⁴ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 166

ثانيا: إخطار ذوي الشأن (الإعلان الخاص):

نظرا لكون الإعلام يختلف عن الإخطار من حيث آثاره¹، لذا فإن المحضر القضائي لا يكتفي بنشر إعلان البيع بالمزاد العلني وتعليقه في الأماكن السابقة الذكر²، إذ يجب عليه إخطار ذوي الشأن بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية 08 أيام قبل الجلسة على الأقل، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الثالثة من المادة 747 من ق إ م إ ويتمثل الأشخاص الواجب إخطارهم في:

- جميع الدائنين المقيدین.
- المدين المحجوز عليه.
- الحائز.
- الكفيل العيني إن وجد.

ثالثا: إلغاء إجراءات النشر و التعليق:

يمكن للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه وكذا الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق التي قام بها المحضر القضائي و ذلك قبل جلسة البيع بثلاثة أيام و إلا سقط حقهم في ذلك المادة 751 من ق إ م إ.³

حيث أن رئيس المحكمة يفصل في طلب الإلغاء يوم جلسة المزادة و قبل إفتتاح البيع بأمر غير قابل للطعن⁴ وذلك بإتخاذ أحد الإجراءيين :

- إذا ثبت إخلال المحضر القضائي بإجراءات النشر و التعليق يقوم رئيس المحكمة بإلغاء هذه الإجراءات و يترتب عنها تأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة و يأمر

¹ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 554

² الجيلالي محمد، المرجع السابق ص 261

³ المادة 751 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 261

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المجهوز والبيع العقاري الخاصة

بإعادة الإعلان عن الجلسة و يتحمل المحضر القضائي نفقات إعادة النشر و التعليق.¹

- رفض طلب الإلغاء و بذلك يأمر بإفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني فوراً.²

وتجب الإشارة إلى أن إلغاء و إبطال إجراءات النشر و التعليق لست من النظام أي أن القاضي لا يثيرها من تلقاء نفسه بل أن الأشخاص السابق ذكرهم هم الذين يثيرونه وذلك من خلال طلب الإلغاء على أن يتم التقيد بالآجال المنصوص عليها قانوناً.³

الفرع الثالث: تقدير أتعاب المحضر القضائي و مصاريف التنفيذ

تستلزم إجراءات التنفيذ على العقار العديد من المصاريف التي تصرف خلال مختلف مراحل التنفيذ على العقار خاصة أن و إجراءات التنفيذ على العقار تتسم كما وسبق تبيانه بالطول و التعقيد وعلى رأس هذه المصاريف أتعاب المحضر القضائي إضافة إلى أتعاب الخبير العقاري الذي تتم الإستعانة به أحيانا في بعض الإجراءات كتعيين العقار و تحديد الثمن الأساسي.

وسيتيم من خلال هذا الفرع التطرق أولاً إلى كيفية تقدير أتعاب المحضر القضائي وثانياً إلى الأحكام التي تخضع لها أتعاب المحضر القضائي

أولاً : كيفية تقدير أتعاب المحضر القضائي و مصاريف التنفيذ :

لذا فإن عملية تقدير هاته المصاريف تتم من قبل رئيس المحكمة، وذلك بموجب عريضة يتم تقديمها من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان قد دفع هذه المصاريف مسبقاً وذلك حسب ما نصت عليه المادة 752 من ق إ م إ.⁴

¹ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 166

² المرجع نفسه، ص 166

³ الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 261

⁴ المادة 752 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار الموجود والبيوع العقارية الخاصة

غير أن المشرع لم يفصل بشأن توقيت تقديم المحضر القضائي لعريضة تقدير المصاريف القضائية و إكتفى بتوقيت الفصل في العريضة وذلك قبل إفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني إذ أن رئيس المحكمة يفصل في العريضة وهذا بموجب أمر على ذيل العريضة ويعلن عنها أثناء الجلسة وقبل إفتتاح البيع.¹

وتجب الإشارة إلى أن هذا التقدير يتم التنويه به فيما بعد في حكم رسو المزاد كون هذا الأخير سندا تنفيذيا.²

ثانيا: أحكام أتعاب المحضر القضائي:

إن مهنة المحضر القضائي مهنة حرة على غرار مهنتي التوثيق و المحاماة، فالمحضر القضائي يتولى تسيير مكتبه لحسابه الخاص وبالتالي فإنه يتلقى أتعابه مباشرة من زيائنه.

والمشرع الجزائري لم يترك مجال أتعاب المحضر القضائي تقدر جزافا بل نظم ما يتعلق بأحكام الأتعاب التي يتلقاها المحضر القضائي مقابل الخدمات التي يقوم بها وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المحدد لأتعاب المحضر القضائي.³

حيث أن أتعاب المحضر القضائي تشمل مجمل الأعمال و الخدمات المنجزة من قبله وكذلك المصاريف المترتبة عن هذه الخدمات.⁴

وبالرجوع للمرسوم السابق الذكر نجد أن المشرع فرق بين تلك الأتعاب التي يتلقاها في

¹ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 104

² بوضري بلقاسم، المرجع السابق، ص 447

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المحدد لأتعاب المحضر القضائي، ج ر، ج ج، عدد

11، الصادرة في 15-02-2009

⁴ المادة 02 من المرسوم نفسه.

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

المجال المدني فتناولتها المواد 3 و 4 و 5، وتلك التي يتلقاها في المجال الجزائي¹.

والمحضر القضائي ملزم بتسليم وصل مفصل للخدمة التي قام بها يبين فيه مختلف العمليات الحسابية التي قام بها، خاصة فيما يتعلق بجميع الحقوق المستحقة للخزينة وكذلك النفقات المنجزة لحساب الزبون إضافة إلى الأتعاب المستحقة مع التسعيرة التي تقابلها في التعريف الرسمية المحددة بموجب هذا المرسوم وذلك تحت طائلة العقوبات التأديبية.²

وأجاز المشرع للمحضر الحصول على تسبيق من الزبون وذلك لتغطية بعض المصاريف وفي هاته الحالة لا يمكن لزبون أن يطالب بإسترجاع المبلغ المالي الذي قام بتسبيق إلا في حالة عدم قيام المحضر القضائي للخدمة المطلوبة منه.³

وفي هذا الصدد فإن الخدمات غير المحددة في هذا المرسوم فإن المحضر القضائي يتقاضى مقابلها أتعاب تقدر ب ألف و خمسمئة 1500 دينار جزائري⁴، وفي حالة ما إستلزم تحرير عقد خارج الأوقات الرسمية و أيام العطل فإن المشرع قرر زيادة تقدر ب 50% من الأتعاب المحددة للخدمة.⁵

وقد قرر المشرع إضافة إلى الأتعاب المحددة في المرسوم السابق الذكر حق التعويض للمحضر القضائي وذلك في حالة تنقله بواسطة نقل جماعي أو إستعمال الطائرة لمسافة تزيد عن 50 كلم من مقر مكتبه، يغطي هذا التعويض تذكرة السفر ذهابا وإيابا، إذ يقدر هذا التعويض ب 50 دينار جزائري عن كل كلم يقطعه ذهابا و إيابا إذا كانت الوسيلة

¹ أنظر: المواد 3 و 4 و 5 المرسوم التنفيذي رقم 09-78، السابق ذكره

² المادة 13 من المرسوم نفسه

³ المادة 14 من المرسوم نفسه

⁴ المادة 20 من المرسوم نفسه

⁵ المادة 18 من المرسوم نفسه

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المجهوز والبيع العقارية الخاصة

المستعملة هي السيارة ويتقاضى تعويضا واحدا عن جميع المستندات التي يبلغها أثناء نفس التنقل.¹

وفي نفس السياق فإن المحضر القضائي يتقاضى تعويضا عن حضور الجلسات كجلسة البيع بالمزاد يقدر هذا التعويض ب ثلاثة آلاف 3000 دينار جزائري عن كل يوم حضور²، كما حددت أتعابه عن كل نسخة من المستندات و الأحكام و القرارات و الوثائق التي يتم تبيلغها، وتحسب على أساس الصفحة و تقدر بمئة 100 دينار جزائري عن كل صفحة، و لا يترتب عن نسخ الوثائق الخاطئة أو غير المقروءة أي تعويضا.³

وفيما يتعلق بإجراءات التنفيذ على العقار فقد نصت المادة 04 على الأتعاب التي يتقاضاها المحضر القضائي مقابل كل إجراء يقوم به، وبالنسبة للبيع الجبري للعقار فإن المحضر يتقاضى أتعابا تناسبية تقدر من قيمة مبلغ رسو المزاد.⁴

وتجب الإشارة إلى أنه في حالة مساهمة أكثر من محضر قضائي في عقد فإن ذلك لا يترتب عليه أي زيادة، وفي هذه الحالة تعود نصف قيمة الأتعاب للمحضر القضائي الذي يحتفظ بأصل العقد و يعود النصف الباقي إلى المحضر أو المحضرين الآخرين كما أن حقوق الجدولة ترجع للمحضر الحائز على الأصل.⁵

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78، السابق ذكره.

² المادة 19 من المرسوم نفسه

³ المادة 17 من المرسوم نفسه

⁴ أنظر: المادة 04 من المرسوم نفسه

⁵ المادة 12 من المرسوم نفسه

المبحث الثاني: البيع العقارية الخاصة

يقصد بالبيع العقارية الخاصة تلك العقارات الخاصة ببعض الفئات التي على الرغم من أنها بيع رضائية إلا أن المشرع أوجب أن يتم بيعها تحت إشراف القضاء عن طريق المزاد العلني،¹ ولقد تضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأحكام المتعلقة ببعض البيع العقارية الخاصة وذلك من خلال الباب الثامن منه حيث تضمن القسم الأول أحكام البيع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس، أما القسم الثاني فقد تضمن أحكام البيع الخاصة بالعقارات المملوكة على الشيوع و في القسم الثالث بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

وعلى غرار إجراءات توقيع الحجز على العقار و بيعه، فإن المحضر القضائي و في سبيل بيع هاته العقارات بالمزاد العلني فقد منحه القانون سلطة القيام بالإجراءات المتعلقة بالبيع العقارية الخاصة.

وفيما يخص مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني فإن كلا البيعين سواء بيع العقار المحجوز أو بيع العقارات الخاصة تخضعان لنفس الأحكام.

وهذا ما سيتم تناوله من خلال هذا المبحث وذلك من خلال تقسيمه إلى ثلاثة مطالب حيث سيتم التطرق في **المطلب الأول** إلى البيع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس، وفي **المطلب الثاني** إلى البيع العقارية الخاصة بالعقارات المملوكة على الشيوع، و المثقلة بتأمين عيني و في **المطلب الثالث** إلى جلسة البيع بالمزاد العلني.

المطلب الأول: البيع العقارية للمفقود² و ناقص الأهلية

سعيًا من المشرع الجزائري لإحاطة الملكية العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس بحماية قانونية إشتراط لبيع عقارات هؤلاء الحصول على ترخيص من القضاء ومن ثم

¹ القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 580

² المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه و لا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

بيعها بالمزاد العلني وذلك من خلال مجموعة من الإجراءات يشرف عليها القضاء.

وعلى إعتبار أن المحضر القضائي بمثابة شريك قضائي في إجراءات التنفيذ على العقار و كذا بيعه بالمزاد العلني فإنه وبغية بيع عقار المفقود أو ناقص الأهلية بالمزاد العلني فقد أوكله المشرع مهمة القيام بالإجراءات التي تسبق عملية بيعه.

وهذا ما أكدته المادة 738 من ق إ م ق إ في فقرتها الأولى وذلك بنصها على أنه "يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفليسة، حسب الحالة".¹

ولإحاطة بالإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي سيتم التطرق في هذا المطلب وفق فرعين إلى إعداد قائمة شروط البيع في الفرع الأول و في الفرع الثاني إلى الإعلان عن البيع

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع

يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس وذلك بناء على طلب الولي أو الوصي أو المقدم،² وفقا لنفس الإجراءات تقريبا المتبعة في إعداد قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز لذا سيتم الإكتفاء بالتطرق فقط للإجراءات التي تتميز بها قائمة شروط بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية.

¹ المادة 738 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م ق إ، السابق ذكره

² سميحة حنان خواجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة و الإقتصاد، جامعة

العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر قسنطينة، العدد 12، ديسمبر 2017، ص 157

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

حيث سيتم التطرق أولاً إلى مضمون قائمة شروط بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية أولاً، وثانياً إلى إجراءات الإعلان عنها ومن ثم إلى الاعتراضات وطلب وقف بيع عقار القاصر والمفقود ثالثاً.

أولاً : مضمون قائمة شروط بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية

على غرار قائمة شروط البيع الخاصة بالعقار المحجوز يجب أن تتضمن قائمة هذا النوع من البيوع بيانات نص عليها المشرع كما يجب إرفاقها ببعض المستندات وهذا سيتم التطرق إليه من خلال مايلي:

1. بيانات قائمة شروط البيع :

ولقد نصت المادة 783 من ق إ م¹، على البيانات التي يلتزم المحضر القضائي بإدراجها في قائمة شروط البيع، والمتمثلة في :

- الإذن الصادر بالبيع

إضافة إلى ذكر نفس البيانات أخرى التي تتضمنها قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز والتي سبق و تم التطرق إليها

لكن ما يلاحظ على نص المادة 783 السابقة الذكر، أنها أهملت ذكر بعض البيانات الأخرى، و التي سبق و أن تم إشتراط ذكرها لقائمة الشروط الخاصة بالعقار المحجوز لا سيما منها ذكر بيان تحديد شاغل العقار وسبب شغله للعقار وصفته وكذا بيان المصاريف والمحكمة التي سيتم أمامها البيع، فالبينة لبيان تحديد شاغل العقار صفته و سبب الشغل فمن الضروري تحديده، لما يترتب عليه من آثار فيما بعد خاصة عند الأمر بإخلاء العقار وتسليمه للراسي عليه المزداد.²

¹ المادة 783، السابق ذكرها

² بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، بوزريعة الجزائر،

2017، المرجع السابق، ص 135

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

أما بالنسبة لبيان تحديد المحكمة التي سيتم أمامها البيع، فهناك من يرى أن البيع الخاصة لا تتم أمام المحكمة وذلك راجع إلى أن نص المادة 789 من ق إ م إ، أحوالت إجراءات النشر و التعليق الخاصة بالبيع العقارية الخاصة إلى إجراءات البيع العقارية المحجوزة، دون إحالتها إجراءات البيع أمام المحكمة.¹

لكن بالرجوع إلى نص المادة 753 من ق إ م إ²، نجدها قد نصت على أن البيع بالمزاد العلني يتم في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي البيع العقارية وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن إيداع قائمة شروط البيع بالنسبة للبيع الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية و المفلس تتم على مستوى المحكمة، لذا لا بد على المحضر القضائي أن يذكر بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.³

2. مرفقات قائمة شروط البيع:

يلتزم المحضر القضائي بإرفاق قائمة شروط البيع، بنفس المستندات الخاصة المرفقة بقائمة شروط البيع بالعقار المحجوز، إضافة إلى:

- نسخة من الإذن بالبيع في حالة ما إقتضى الأمر ذلك.⁴

ثانيا: الإعلان عن قائمة شروط البيع

يقع على عاتق المحضر القضائي إيداع قائمة شروط البيع على مستوى أمانة ضبط

¹ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 135

² المادة 753 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 135

⁴ المادة 784 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

المحكمة التي سيقع في دائرة إختصاصها البيع بالمزاد العلني¹ وذلك بنفس الكيفيات الخاصة بالعقار المحجوز والتي سبق و تم التطرق إليها.

وبعد القيام بإجراء الإيداع يتولى المحضر القضائي تبليغ الأشخاص المحددين قانونا و هم:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
 - إخطار النيابة العامة : فأخطار النيابة العامة هو إجراء و جوبي وذلك نظرا للحماية التي تتمتع بها هاته الفئة و خاصة القصر ناقصي الأهلية، وهذا حسب ما نصت عليه أحكام قانون الأسرة² وكذا قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.³
 - إضافة إلى إخطار المالكين على الشيوخ إذا كان العقار مملوك على الشيوخ.⁴
- وفيما يخص ميعاد التبليغ فتطبق في ذلك الأحكام الخاصة بالعقار المحجوز و المنصوص عليه في المادة 740 من ق إ م إ وهو 15 يوما الموالية للإيداع.⁵

ثالثا: الاعتراضات و طلب وقف بيع عقار القاصر و المفقود:

بالرجوع إلى أحكام ق إ م إ السابق ذكره نجد أن المادة 785 منه قد أحالت الاعتراض على وقف بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس إلى أحكام المادة 742 التي تخص الحجوز العقارية.

وبالتالي فإن الاعتراض يقدم من طرف المالك الحقيقي أو حائز العقار أو النيابة العامة

¹ فراجي كوثر، إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر مخبر حقوق الطفل، جامعة محمد بن أحمد وهران، المجلد 09، العدد الأول، 2018، ص 217

² الأمر رقم 84-11، مؤرخ 09 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، ج ر، عدد 24، الصادر في 12 يونيو سنة 1984

³ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 158

⁴ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 141

⁵ المادة 740 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

أو المالكين على الشيوخ ، إلى رئيس المحكمة وذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام و إلا سقط حقهم في التمسك بها.¹

الفرع الثاني: الإعلان البيع

يكون الإعلان عن قائمة شروط البيع بنفس الكيفيات الخاصة بالعقار المحجوز و التي سبق و تم التطرق إليها.

حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغ جميع الدائنين المقيدين و المعنيين من النيابة العامة وكذا القاصر، الولي والمقدم إضافة إلى الملاك على الشيوخ إن وجدوا بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، وذلك في أجل ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل.²

و بعد إخبار هؤلاء الأشخاص يقوم المحضر القضائي بالإعلان العام عن طريق النشر و التعليق وذلك بنفس الكيفية الخاصة بالعقار المحجوز، فيقوم بنشر مستخرج من مضمون الإذن بالبيع و قائمة شروط البيع موقعا منه على نفقة طالب البيع في جريدة يومية وطنية، وكذا تعليقها في الأماكن المشار إليها سابقا.³

وهذا الإجراء مثلما هو الحال عليه بالنسبة للعقار المحجوز قد يكون عرضة للإلغاء⁴ بنفس الكيفية المطبقة على إجراءات النشر و التعليق عن العقار المحجوز.

المطلب الثاني : بيع العقارات المملوكة على الشيوخ و المثقلة بتأمين عيني

إضافة إلى العقارات الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية التي أوجب المشرع بيعهما قضائيا، فقد تضمن ق إ م إ نوعين آخرين من البيوع اللذان يمران تقريبا بنفس إجراءات

¹ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 159

² المرجع نفسه، ص 161

³ المرجع نفسه، ص 161

⁴ فراجي كوثر، المرجع السابق، ص 219

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

بيع العقارات المحجوزة و كذا العقارات الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية، وهما العقارات المملوكة على الشيوع و العقارات المثقلة بتأمين عيني.

وفي سبيل بيع هاته العقارات فقد أوكل المشرع للمحضر القضائي سلطة القيام ببعض الإجراءات حتى يتسنى بيع هاته العقارات، وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا المطلب حيث سيتم التطرق في الفرع الأول إلى إجراءات بيع العقارات المملوكة على الشيوع وفي الفرع الثاني إلى إجراءات بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

الفرع الأول: إجراءات بيع العقارات المملوكة على الشيوع

لقد نظم المشرع الجزائري كيفية قسمة المال الشائع في القانون المدني السابق ذكره ففي حالة ما كان العقار الشائع قابل للقسمة تجرى القسمة بين الشركاء على الشيوع،¹ وفي حالة ما كان العقار غير قابل للقسمة أو أن القسمة قد تحدث ضرر كبيرا بالعقار بيع هذا العقار بالمزاد العلني.²

وعلى إعتبار أن ق إ م إ بمثابة الشق الإجرائي لقواعد القانون المدني فقد بينت المادتين 786 و 787 الإجراءات الواجب إتباعها لبيع هذا العقار بالمزاد العلني وعلى غرار البيوع العقارية الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية فقد أحال المشرع في تطبيق بعض الأحكام المتعلقة ببيع العقار المحجوز على البيوع العقارية الخاصة بالعقارات الشائعة.³

وهنا وجب التفريق بين البيوع العقارية المملوكة على الشيوع و تلك الناتجة عن حجز عقاري لجزء غير مفرز فالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع ليست نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين بالدين بل هو تنفيذ لحكم أو قرار قضائي فاصل في دعوى القسمة.⁴

¹ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 157

² فرفاق معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، جامعة حسينية بن بوعلي الشلف، العدد 21، جانفي 2019، ص 149

³ أنظر: المادتين 786 و 787 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 473

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المجهوز والبيع العقاري الخاصة

وتجب الإشارة إلى أنه و بالرجوع إلى الحياة العملية فإن أغلبية القضايا المرفوعة للخروج من الشيوخ يكون الحكم فيها ببيعها بالمزاد العلني وهذا راجع لعدة أسباب أهمها إستحالة القسمة عينا أو أنها تؤدي إلى الإنقاص من قسمة العقار، ولكن هذا لا يمنع من وجود عقارات قابلة للقسمة و مع ذلك يتم اللجوء لبيعها بالمزاد العلني وهذا راجع لكون بعض الخبراء العقاريين تقاديا لإعداد مخططات القسمة و تحديد نصي كل وراث و إجراء القرعة يقترحون الخروج من الشيوخ عن طريق البيع بالمزاد العلني.¹

و كما هو الحال بالنسبة للبيوع العقارية الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية فإن المشرع قد أوكل للمحضر القضائي القيام ببعض الإجراءات السابقة على بيع العقار الشائع بالمزاد العلني وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا الفرع حيث سنتناول أولا إعداد قائمة شروط البيع أولا وثانيا لكيفية الإيداع والتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للعقارات المملوكة على الشيوخ

أولا: إعداد قائمة شروط البيع للعقار المملوك على الشيوخ

على غرار بيع العقارات المملوكة للمفقود و ناقصي الأهلية و المفلس، يتم بيع العقارات المملوكة على الشيوخ بناء على قائمة شروط البيع التي يقوم بإعدادها المحضر القضائي بطلب ممن يهمله التعجيل من المالكين على الشيوخ.²

1. بيانات قائمة شروط البيع

يراعى فيها مثلما هو الحال بالنسبة لباقي البيوع بيانات يلتزم المحضر القضائي بذكرها وكذلك مستندات يجب أن ترفق بها.

يجب أن تشمل قائمة شروط البيع بيانات ذكرها المشرع في المادة 783 من ق إ م إ السابقة الذكر وهي :

¹ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 106

² فرفاق معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، العدد 21، جانفي 2019، ص 149

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار الموجود والبيع العقاري الخاصة

- الحكم أو القرار القضائي الصادر بالبيع (بدلا من الإذن القضائي المذكور في نص المادة)¹.

- ذكر جميع المالكين على الشيوخ و موطن كل منهم.

2. مرفقات قائمة شروط البيع:

يقوم المحضر القضائي بإرفاق القائمة إضافة إلى المستندات المذكورة في نص المادة 784 من ق إ م إ²، بنسخة من الحكم أو القرار القضائي القاضي ببيع العقارات بالمزاد العلني.

ثانيا: الإيداع و التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للعقارات المملوكة على الشيوخ

يتولى المحضر القضائي إيداع قائمة شروط البيع³، بنفس الكيفيات المذكورة سابقا و بعدها يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية (رهن حيازي، رهن رسمي، حق التخصيص)⁴،

- جميع المالكين على الشيوخ.

كما كان على المشرع إضافة تبليغ الدائنين العاديين على إعتبار أن لهم الحق في الإعتراض على قسمة العقار و بيعه بالمزاد العلني⁵.

ثالثا : الإعلان عن البيع و إخطار الأطراف

مثلما هو الحال بالنسبة للبيع العقاري الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية و المفلس، فقد

¹ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 136

² المادة 784 القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 157

⁴ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 341

⁵ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 153

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقارية الخاصة

المادة 789 من ق إ م إ¹ فيما يخص إجراءات النشر و التعليق عن جلسة بيع العقارات المملوكة على الشيوخ للإجراءات المطبقة على العقارات المحجوزة.

ولم تتطرق المادة المذكورة إلى إجراء الإخطار وهو إجراء ضروري لذا لا بد على المحضر القضائي إخطار جميع الشركاء على الشيوخ.

الفرع الثاني: بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني

في بعض الأحيان يرغب المدين في الوفاء بالديون التي في ذمته بمبادرة منه وهذا عكس ما يكون عليه المدين عادة و تشجيعا من المشرع على ذلك فقد مكن²، مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني سواء كان هذا التأمين رهن حيازي، رهن رسمي، حق التخصيص، حق الإمتياز بأن يطلب ببيع هذا العقار بالمزاد العلني بغية الوفاء بديونه، و يعد ذلك بمثابة إستثناء عن البيوع الجبرية القضائية.³

حيث يمكن تعريف هذا النوع من البيوع على أنه " ترخيص لمالك العقار أو حق عيني عقاري مثقل بتأمين عيني أن يطلب ببيعه بالمزاد العلني رغبة منه في الوفاء بديونه في حين دائنيه أصحاب التأمينات العينية على العقار لم يطلبوا منه تسديد ما عليه من دين ولم يباشروا ضده إجراءات التنفيذ على العقار المثقل بتأمين عيني".⁴

وقد نظم هذا النوع من البيوع بموجب المادتان 788 و 789 من ق إ م إ السابق ذكره، و على غرار باقي البيوع فقد أوكل المشرع من خلال هاتان المادتان للمحضر القضائي القيام ببعض الإجراءات التي سيتم الإحاطة بها من خلال هذا الفرع حيث سيتم التطرق أولا إلى إعداد قائمة شروط البيع خاصة أن المشرع لم يبين كيفية إعداد القائمة، وثانيا إلى التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الإعلان عنها.

¹ المادة 789 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

² القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص 584

³ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 342

⁴ بن هدنة نور الدين، صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري،

مدخلة لمقابلة في ملتقى الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 جانفي 2009، ص 16

أولاً : إعداد قائمة شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني

لم تذكر المادة 788 البيانات الواجب مراعاتها في قائمة شروط البيع و لا المستندات الي ترفق بها وبذلك فتحت الباب للإجتهادات الشخصية للمحضرين القضائيين بصفتهم القائمين بإعدادها، وكذلك رؤساء المحاكم بصفتهم لديهم سلطة الرقابة على القائمة.

1. بيانات قائمة شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني :

تتضمن قائمة شروط البيع حسب ماجرت عليه العادة فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- بيان إسم و لقب المدين و موطنه،
- بيان الطلب المقدم إلى المحضر القضائي من قبل المدين،
- بيان إسم و لقب كل من الدائنين المقيدين وهم الدائن المرتهن و أصحاب حق التخصيص و حق الإمتياز الخاص على العقار و كذلك موطن كل منهم،
- بيان عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الإمتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه و كذا مبلغ الدين.¹

2 . مرفقات قائمة شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني:

كما يقوم المحضر القضائي بإرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات الآتية:

- نسخة من الطلب المقدم إلى المحضر القضائي لإعداد قائمة شروط البيع،
- نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الإمتياز الخاص على العقار إضافة إلى مبلغ الدين،²

هذا بالإضافة إلى إرفاقها بالمستندات الأخرى التي ترفق بقائمة الشروط الخاصة ببيع العقار المحجوز.

¹ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 138

² المرجع نفسه، ص 138

ثانياً: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الإعلان عنها

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي لقائمة شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني إلى: - الدائنين أصحاب التأمينات العينية.¹

ويمكن لهم إلغاء القائمة التي أعدها المحضر القضائي عند الإقتضاء بنفس الكيفيات التي سبق التطرق إليها.

وفيما يخص التعليق و نشر قائمة شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني تطبق في ذلك الأحكام المتعلقة بإجراءات النشر و التعليق المتعلقة بالعقار المحجوز.²

المطلب الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني

بعد الإنتهاء من الإجراءات السابقة من إعداد العقار للبيع و القيام بالإجراءات السابقة على البيع سواء بالنسبة للعقار المحجوز أو البيوع العقارية الخاصة، تأتي أهم مرحلة وهي بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و يكون ذلك من خلال إتباع الإجراءات المنصوص عليها من المواد 753 إلى 759 من ق إ م إ.³

بالرغم من الصلاحيات المحدودة للمحضر القضائي أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني إلا أنه قد يتدخل في بعض الأحيان

إذ سنتطرق من خلال هذا الفرع أولاً إلى إنعقاد جلسة البيع بالمزاد و من ثم ثانياً إلى مجريات هاته الجلسة و أخيراً صدور رسو المزاد و صلاحيات المحضر القضائي فيه.

الفرع الأول: إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

يجري البيع بالمزاد العلني و فقا للخطوات التالية:

¹ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص342

² للمزيد أنظر: إجراءات التعليق والنشر الخاصة بالعقار المحجوز ، ص 65، 66 من المذكرة

³ للمزيد أنظر: المواد 753 إلى 759 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

- تكون جلسة البيع علنية فحضور الجلسة مكفول لأي شخص وذلك ضمانا لمصادقية الإجراءات.¹

- يتولى رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية و غالبا ما يكون رئيس القسم العقاري إدارة الجلسة، و ذلك على مستوى المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع و لو تعددت الحجوز.²

- يحضر المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ الجلسة إضافة إلى أمين الضبط و ذوي الشأن كما يجب أن يكون عدد الحضور من المزايدين لا يقل عن ثلاثة مزايدين.³

- يمنع على بعض الأشخاص دخول المزاد و الذين لهم مصالح تتعارض مع واجبهم المهني و على رأسهم المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ أو التابعين للمحكمة التي يجري بها البيع إضافة إلى القضاة و المحامون... إلخ.⁴

الفرع الثاني: مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني

قد يتم بيع العقار المحجوز في الجلسة الأولى إذا ما توفرت الشروط القانونية، كما قد يأجل بيع العقار إلى جلسات أخرى وبذلك يتدخل المحضر القضائي وهو سيتم التطرق إليه من خلال يلي:

أولاً: الجلسة الأولى

تتم مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني و فق أحكام المادتين 754 و 755 ق إ م إ السابق ذكره، وتكون مجرياتها على النحو الآتي :

¹ بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 151

² بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 447

³ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 167

⁴ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 100، 101

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار الموجود والبيوع العقارية الخاصة

- يتحقق القاضي من حضور أطراف الحجز، كما يتحقق في الإجراءات التي قام بها المحضر القضائي ولا سيما إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق و يتحقق من صحتها.¹

- بعد التأكد من صحتها، يأمر بإفتتاح المزاد العلني و يذكر بنوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، و شروط البيع و الثمن الأساسي وكذلك الرسوم و المصاريف بما فيها أتعاب المحضر القضائي² و بعدها يعرض مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب لا يقل في كل الأحوال عن 100.000 عشرة آلاف د ج في كل عرض.³

- في حالة مالم يتوفر العدد الكافي من المزايدين عن ثلاثة مزايدين على الأقل، أو لم يتقدم أي أحد بعرض خلال 15 خمسة عشر دقيقة، ويثبت قاضي البيوع العقارية ذلك في محضر الجلسة و يقرر بذلك تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة و يحدد تاريخها على أن يكون في فترة لا تقل عن ثلاثين 10 يوما و لا تزيد عن خمسة و أربعين 45 يوما من تاريخ التأجيل بنفس الثمن الأساسي.⁴

و بذلك يقوم المحضر القضائي بإعادة إجراءات النشر و التعليق⁵ بنفس الكيفيات السابق ذكرها.

ثانيا : الجلسة الجديدة:

في الجلسة الجديدة المحددة من قبل قاضي البيوع العقارية سابقا إذا ما كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي للمزايدة و غير كافية لتغطية الدين و المصاريف و يقرر

¹ بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 449

² بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 252

³ المادة 754 الفقرة الثانية القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁴ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 168

⁵ بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 253

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المعجوز والبيع العقاري الخاصة

القاضي تأجيل البيع و إنقاص عشر الثمن الأساسي و تعدد الجلسة بنفس الآجال السابقة.¹

و يعاد بذلك النشر و التعليق عن الجلسة الموالية من قبل المحضر القضائي.

ثالثا: الجلسة الموالية:

يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري في الجلسة الموالية، للمزايد العارض لأعلى عرض و حتى و لو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا في حالة قبول الدائن الحاجز أو أحد المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين بالعقار أو الحق العيني العقاري وذلك بالثمن الأساسي المحدد له.²

وفي هذه الحالة يثور إشكال بالنسبة للحقوق التناسبية للمحضر القضائي و التي تحسب بناء على المبالغ المحصلة فعلا عن التنفيذ لكن في هاته الحالة يتم التنفيذ عينا.³

وقد صدر في هذا الشأن قرار قضائي رقم 0767794 بتاريخ 2012/03/22 عن المحكمة العليا، و الذي إعتبر فيه أن الثمن الأساسي هو الثمن الذي قبل به الدائن و هو المرجع في تحديد الحقوق التناسبية.⁴

الفرع الثالث: سلطات المحضر القضائي المتعلقة بحكم رسو المزاد

بإنتهاء إجراءات التنفيذ على العقار يصدر أخيرا حكم رسو المزاد الذي يعتبر خاتمة هذه الإجراءات.

¹ عافر تسعديت أمال، المرجع السابق، ص 207

² المادة 754 الفقرة الخامسة، من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 173

⁴ أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 0767794، الصادر بتاريخ 2012/03/22، قضية (القرض الشعبي الجزائري) ضد (ب أ) الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، العدد الأول، 2014، ص

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المعجوز والبيع العقارية الخاصة

إذ أن حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدر خلال جلسة البيع بالمزاد العلني عن قاضي البيوع العقارية، إذ بموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع الجبري على الشخص الذي رسي عليه المزاد وهو آخر شخص عرض أكبر عطاء بعد النداء لثلاث مرات متتالية تفصل دقيقة بين كل نداء.¹

أما عن الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد فهو ليس حكماً قضائياً بمعنى الكلمة لأنه لا يفصل في نزاع قانوني إنما هو عبارة عن عقد بيع قضائي، و إنما سمي بالحكم لأنه عبارة عن قرار صادر من طرف القاضي فهو من قبيل الأعمال الولائية للقاضي.²

ويتضمن حكم رسو المزاد نفس البيانات التي تتضمنها مختلف الأحكام القضائية كتحديد المحكمة التي جرت بها جلسة المزادة وكذلك إسم ولقب القاضي المترأس للجلسة و كاتب الضبط و كذلك الأطراف، كما يتضمن بعض البيانات الخاصة و التي تتمثل في السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه وكذلك المواعيد المتعلقة بالتبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و الإعلان عن البيع إضافة إلى تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع و كذا الثمن الأساسي الذي رسي عليه المزاد إضافة إلى تاريخ بيعه.³

وبما أن حكم رسو المزاد يرد على عقار وكما هو معلوم أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بشهر، لذا يجب تسجيل و شهر حكم رسو المزاد والشخص المكلف بذلك هو المحضر القضائي

وأخيراً فإنه كأثر عن حكم رسو المزاد فإن الراسي عليه المزاد يتحمل أتعاب المحضر القضائي، وهذا ما سيتم تبياناه من خلال ما يلي :

¹ سارة عزوز، التكليف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة و القانون الإقتصادي، جامعة الحاج لخضر باتنة، المجلد 01، العدد 02، 2021، ص 08

² المرجع نفسه، ص 09

³ عثمانى عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 170

أولاً. تسجيل حكم رسو المزاد

قبل أن يقوم المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد لا بد ان يقوم بتسجيله وذلك على مستوى إدارة التسجيل التابعة لمديرية الضرائب ويكون ذلك من خلال تسديد الرسم المقرر في قانون التسجيل السابق ذكره.¹

ثانياً. إيداع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية:

طبقاً لما نصت عليه المادتين 16 و 17 من القانون 75/74 وكذا القانون المدني السابق ذكره، فإن الملكية لا تنتقل بمجرد الحصول على حكم رسو المزاد والذي يعد سند ملكية بل لابد من القيام بشهر هذا الحكم على مستوى المحافظة العقارية.²

والمكلف بإيداع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرتها العقار المحجوز هو المحضر القضائي، إذ يلتزم هذا الأخير بإيداع الحكم خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره.³

ويجب على المحضر القضائي أن يراعي في عملية، إيداعه لحكم رسو المزاد الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 67 من المرسوم 63/76، لاسيما فيما يتعلق من وجوب المصادقة على هوية الأطراف من طرف موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية أخرى.⁴

كما يجب تعيين العقار محل الإشهار تعييناً كافياً نافياً للجهالة ويكون ذلك من خلال ذكر نوعه و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم ورقم المخطط.⁵

¹ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 191

² أنظر: المادتين 16 و 17 من الأمر 74-75، السابق ذكره

³ حساين رضا، المرجع السابق، ص 154

⁴ أنظر: المواد من 62 إلى 67 من المرسوم 63/76، السابق ذكره

⁵ حساين رضا، المرجع السابق، ص 155

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار المحجوز والبيع العقاري الخاصة

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على أي جزاء سواء إتجاه المحضر القضائي بصفته المسؤول عن الإيداع أو المحافظ العقاري بصفته المسؤول عن القيد، في حالة عدم قام أحدهما بالإجراء المطلوب منه، خصوصاً أن الأمر وُراد وهذا ما أثبتته الميدان.¹

ثالثاً: تحمل الراسي عليه المزاد أتعاب المحضر القضائي

يتحمل الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى رسم التسجيل و رسم الإشهار الذين تم الإشارة إليهما، مصاريف و أتعاب المحضر القضائي التي يتم تصفيتهما من طرف رئيس المحكمة و إدراجها بمنطوق حكم رسو المزاد، وهذا ما نصت عليه المادة 757 في فقرتها الثانية من ق إ م إ، إذ تنص على "يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة".²

كما أكدت المادة 5 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 78/09 المحدد لأتعاب المحضر القضائي على تحمل الراسي عليه المزاد نسبة من الأتعاب حسب قيمة مبلغ رسو المزاد، يدفعها لفائدة المحضر القضائي وذلك من خلال نصها على "عند قيام المحضر القضائي بالبيع الجبري لمنقولات أو عقارات محجوزة أو مرهونة يتحمل الراسي عليه المزاد نفس هذه النسب التي تقدر من قيمة رسو المزاد".³

وتجب الإشارة إلى أنه و على خلاف البيع الجبري للمنقولات التي يكون فيها توزيع حصيلة التنفيذ من صلاحيات المحضر القضائي،⁴ فإن كل من بيع العقار المحجوز و كذا البيوع العقارية الخاصة و التي يودع فيها ثمن رسو المزاد في حساب المحكمة لا بين يدي المحضر القضائي،⁵ وبالتالي فإن توزيع ثمن رسو المزاد يكون من إختصاص رئيس المحكمة بأمر ولائي منه وليست من صلاحيات المحضر القضائي.

¹ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 115

² المادة 757 الفقرة الثانية، من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

³ المادة 05 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-08، السابق ذكره

⁴ المادة 790 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، السابق ذكره

⁵ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 230



الخاتمة

يمكن القول أن المحضر القضائي طرفاً أساسياً في البيوع الجبرية بصفة عامة و البيوع العقارية الجبرية بصفة خاصة و ذلك بالنظر للدور الكبير الذي يقوم به هذا الأخير عبر مختلف الإجراءات التي يمر به بيع العقار والذي منحه المشرع بموجب ق إ م إ و القانون 06-03 سلطة القيام بالتنفيذ و ما يتعلق به من إجراءات.

فمنذ الوهلة الأولى لبدأ إجراءات التنفيذ على العقار بصدور السند التنفيذي و إتصال طالب التنفيذ بالمحضر القضائي تبدأ مهمة المحضر القضائي من خلال قيامه بإجرائي التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء (مقدمات التنفيذ)، ففي حالة عدم إستجابة الدائن المنفذ عليه و عدم كفاية المنقولات لتسديد الديون يلجأ بذلك المحضر القضائي إلى مباشرة إجراءات الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية و وضعه تحت يد القضاء إذ تتميز هذه الإجراءات بالطول و التعقيد و تختلف إجراءات الحجز فيما كان العقار مشهر أو غير مشهر، وفيما كان العقار في يد الدائن أو تحت يد الحائز أو الكفيل العيني.

حيث يقوم المحضر القضائي و بعد صدور أمر الحجز بتبليغه لذوي الشأن و من ثم بعد ذلك قيده بالمحافظة العقارية إذا كان العقار مشهر أو بأمانة الضبط إذا كان غير مشهر.

ومن ثم تبدأ المرحلة التالية للحجز وهي المرحلة الهامة و الأساسية في الحجز وهي بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و التي بدورها قد منح فيها المشرع للمحضر القضائي القيام ببعض الإجراءات لا سيما منها إعداد العقار المحجوز للبيع من خلال إعداد قائمة شروط البيع و ما يليها من إجراءات كذلك يتدخل المحضر القضائي أثناء جلسة المزايمة لقيامه ببعض الإجراءات و أخيراً يقوم بشهر حكم رسو المزاد.

وقد إستحدث المشرع بيوعاً عقارية جديدة تتم تحت إشراف القضاء و التي أسماها بالبيوع العقارية الخاصة (بالمفقود و ناقص الأهلية، العقارات المملوكة على الشيوع،

العقارات المثقلة بتأمين عيني) والتي أوكل فيها المشرع للمحضر القضائي القيام بإجراءات إعداد العقار و بيعه بالمزاد العلني مثلما هو الحال بالنسبة للعقار المحجوز.

النتائج:

وقد توصلنا من خلال هذا البحث لجملة من النتائج يمكن إجمالها فيما يلي :

- 1- من حيث نظام المحضرين القضائيين:** المشرع ورغم تبنيه نظام المحضرين القضائيين، إلا أنه وبالموازاة مع ذلك قد منح دورا هاما للقضاء خاصة فيما يتعلق بالبيع العقاري إذ منح للقاضي صلاحية متابعة إجراءات التنفيذ ويظهر ذلك من خلال الفصل في منازعات التنفيذ سواء الوقتية أو الموضوعية إضافة إلى أن توزيع حصيلة بيع العقار بالمزاد العلني تكون من طرف القضاء على عكس المنقولات التي يكون فيها التوزيع من طرف المحضر القضائي ومن هذا المنطلق يمكن القول أن المشرع أخذ بنظام المحضريين القضائيين وفي الوقت ذاته لم يهمل دور القضاء.
- 2- من حيث النصوص القانونية والإجراءات:** أن النصوص القانونية المنظمة لإجراءات بيع العقار المحجوز إتسمت بالغموض كما أنها كانت متفرقة في عدة قوانين على غرار ق إ م إ وكذلك بعض القوانين الأخرى الخاصة كقانون السجل العقاري وقانون التسجيل إضافة إلى الإبهام والتعقيد الذي يكتسي بعض النصوص التي تناولت إجراءات البيع العقاري والتي تعتبر عائق يواجه المحضرين القضائيين وهذا ما فتح الباب لكثرة التفسيرات والإجتهادات الشخصية سواء من قبل المحضرين القضائيين وحتى القضاة.
- 3- من حيث مضمونها:** وجود بعض الإجراءات يسودها نوعا من الفراغ القانوني على غرار الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة خلال مهلة شهر من تسجيل أمر الحجز، إضافة إلى أن الجانب العملي للمحضرين القضائيين لا يزال يشهد العديد من الإختلالات وهو ما يسبب البطء في الإجراءات وعلى سبيل المثال فغياب محاضر موحدة للمحضرين القضائيين يسبب العديد من الإشكالات، إضافة إلى أن المشرع قد أجاز الحجز على العقارات الغير

مشهرة لكون الوعاء العقاري في الجزائر يتشكل من عدد كبير من هذه العقارات وهي نقطة إيجابية تحسب للمشرع.

4- من حيث الحماية القانونية للمحضرين القضائيين: أن المحضر القضائي يبقى

عرضت للتعرض سواء القانوني أو المادي إذ أن الصلاحيات الموسعة للمحضرين القضائيين نتج عنها العديد من الشكاوى التي تمس بشخصه و التي تؤدي في العديد من الأحيان إلى متابعته جزائيا و كذا توقيفه من ممارسة المهنة فمثلا كثيرا ما يتابع المحضر القضائي بتهمة التزوير فيما يخص تحريره لمحضر عدم كفاية المنقولات إذا تبين فيما بعد أن لدائن منقولات كافية لتسديد الدين بالرغم من أن مسؤولية البحث عن المنقولات ملقاة على عاتق طالب التنفيذ، إضافة إلى المضايقات والإعتداءات التي تطال المحضرين القضائيين أثناء قيامهم بهمامهم.

5- من حيث البيوع العقارية الخاصة: تم إستحداث أنواع جديدة من البيوع الخاصة ببيع

عقار المفقود وناقص الأهلية وكذلك بيع العقارات المملوكة على الشيوخ والمثقلة بتأمين عيني، لكن المشرع لم يفصل في إجراءاتها إذ أنها تطبق بشأنها الأحكام المتعلقة ببيع العقار الحجز وهذا ما يثير العديد من الإشكالات.

التوصيات:

و بناء على ما ورد من نتائج نقترح التوصيات الآتية :

1- طالما أن للقضاء دور هام في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني نرى ضرورة تعديل

قانون التنظيم القضائي من خلال إستحداث قسم خاص يختص بالتنفيذ على مستوى كل محكمة يشرف على إجراءات التنفيذ خاصة البيوع العقارية الجبرية ويراقب كذلك عمل المحضرين القضائيين ويفصل في منازعات التنفيذ الوقتية والموضوعية وذلك لتسريع الإجراءات و ضمان فعاليتها

2- إعادة النظر في إجراءات البيع العقاري الجبري و البيوع العقارية الخاصة من خلال

عمل المشرع على إعداد مشروع قانون جديد يختص في إجراءات التنفيذ عامة و البيوع العقارية القضائية خاصة وكذا توضيح الإجراءات التي يقوم بها المحضر

القضائي ومعالجة الإشكالات التي يوجهها وهذا بعد بإستشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين.

3- ضرورة عمل الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين و الغرف الجهوية على توحيد المحاضر خاصة تلك المتعلقة بالبيع العقارية وذلك لوضع حد للإشكالات التي تثيرها المحاضر.

4- ضرورة إقرار حماية جزائية خاصة للمحضرين القضائيين بصفتهم ضباط عموميين من خلال منحهم إمتياز التقاضي إضافة إلى حمايتهم أثناء تأدية مهامهم من الإعتداءات التي تطالهم بتخصيص أعوان الأمن أو الدرك الوطني يرافقونهم أثناء تأدية مهامهم.

5- رغم إستحداث البيع العقارية الخاصة وهي نقطة إيجابية تحسب للمشرع إلا أنه لم يبين إجراءاتها بالشكل الكافي الذي يحد من الإشكالات لذلك لا بد من ضرورة تعديل النصوص القانونية التي تحكم إجراءاتها بتوضيحها والتفصيل فيها.



الملاحق

الملحق رقم 01: نموذج محضر تبليغ لإعلان السند التنفيذي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ/.....

محضر قضائي لدى محكمة الشريعة

إختصاص مجلس قضاء تبسة

الكائن مكتبه ب.....

محضر تبليغ لإعلان السند التنفيذي

بتاريخ من شهر سنة ألفين و إثان و عشرون..

نحن الأستاذ..... محضر قضائي إختصاص محكمة - مجلس قضاء-..... الكائن ب و

الموقع أدناه _____

رقم الملف/22

لفائدة السيدة:.....- العنوان.....

رقم الفهرس...../22

بعد الإطلاع على المواد: 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

رقم الإيداع...../22

بناء على الصادر عنالقسم/ الغرفة بتاريخ تحت رقم الملف:

رقم الطابع.....

رقم الفهرس.....

الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة عن رئيس أمانة الضبط بتاريخ:

بلغنا و تركنا نسخة من المذكور أعلاه مرفقا بالصيغة التنفيذية.

ملاحظة : بلغ هذا المذكور أعلاه للإطلاع عليه، و لإعلان السند التنفيذي

إلى

مخاطبين:

ولكي لا يجهل ذلك ما تقدم و إثباتا لذلك بلغنا و تكلمنا ذكر أعلاه و سلمنا نسخة من هذا المحضر

منالمذكور أعلاه للمخاطب الكل طبقا للقانون

المحضر القضائي

توقيع أو بصمة المستلم

الملحق رقم 02: نموذج لمحضر تكليف بالوفاء

محضر قضائي لدى محكمة الشريعة
الذي مكتبه بـ:

محضر تكليف بالوفاء

المادة 612, 613، من ق ا م ا

بتاريخ: من شهر: سنة ألفين و..... (...../...../.....) على الساعة:
نحن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مجلس قضاء.....

رقم الملف: 09/

رقم الفهرس: 09/

الموقع أدناه
الكائن مكتبه بـ.....
بناء على طلب السيد(ة):
الساكن:

بعد الإطلاع على المواد: 612, 613، 406 إلى 416 من ق ا م ا
بناء على السند التنفيذي الصادر ،، من ...بتاريخ ،، تحت رقم ،،،،، المهور بالصيغة التنفيذية
المبلغ في ،،،،
كلفنا السيد/
الساكن

مخاطبين/(المعنى، أو من ينوبه، شخص معنوي ذكر صفته)
الحامل (نوع بطاقة الهوية)
بدفع المبالغ التالية(أو القيام بالعمل) مقابل وصل عن هذا الاداء مبلغ اصل الدين
المصاريف المستحقة(مصاريف التنفيذ) تفصل حسب الحالة (الحقوق التناسبية
- الرسم على القيمة المضافة، ارسم الطابع الحجمي ،،،،،،،، المجموع /بالحروف .
والأرقام.....

وتيهناه/ بأن له مهلة 15 يوما للوفاء تسري من تاريخ تبليغه هذا المحضر والان نفذ عليه جبرا
بكافة الطرق قانونية

الموقع أدناه
الموقع أدناه

و لكي لا يجهل ما تقدم

واثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا
للقانون

المحضر القضائي

توقيع المبلغ له

غ.و.م.ق/ن 26

الملحق رقم 03: نموذج لمحضر عدم وجود منقولات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ/.....

محضر قضائي لدى محكمة الشريعة

إختصاص مجلس قضاء تبسة

الكانن مكتبه ب.....

محضر عدم وجود منقولات

وفقا للمواد 620 622 ق إ م إ

بتاريخ من شهر سنة ألفين و إثنان و عشرون..

نحن الأستاذ.....محضر قضائي إختصاص محكمة - مجلس قضاء-.....الكانن ب..... و

الموقع أدناه

رقم الملف /22/.....

بطلب من السيد ة:.....-الساكن.....

رقم الفهرس...../22/.....

ضد السيد:...../.....الساكن:.....

رقم الإيداع...../22/.....

بعد الإطلاع على المواد: 620 إلى622 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بناء على الصادر عنالقسم/ الغرفة بتاريخ تحت رقم الملف:

رقم الطابع.....

الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة عن رئيس أمانة الضبط بتاريخ:

بعد الإطلاع على محاضر التنفيذ المتمثل في تبليغ الصيغة التنفيذية بتاريخ:

بعد الإطلاع على محضر تكليف بالوفاء للمنفذ عليه بتاريخ:

بعد الإطلاع على محضر تبليغ التكليف بالوفاء الصادر بتاريخ:

بعد الإطلاع على الامتاع عن التنفيذ الصادر بتاريخ:

بعد الإطلاع على الوصل ق م: /.. 14 بدفع قيمة مالية مقدر ب دج ومصا ريف التنفيذ والأتعاب

المستحقة للمحضر القضائي و المقدرة ب.....

بعد الإطلاع على عريضة أمر لمباشرة حجز التنفيذي على المنقول المحررة من طرف السيد: رئيس محكمة

الشريعة تحت ق م الترتيب:/ 22

قمنا بالإنتقال إلى مقر سكن المنفذ عليه السيد وأجرينا تحقيقا بعين المكان فلم نجد أي منقول

يمكننا الحجز عليه *وطبقا لنص الماد : 628 من ق . إ . م ! وبعد التحري و التفتيش في الوكالات التالية

(بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، بنك التنمية المحلية ، مصلحة البطاقات الرمادية، البنك الوطني الجزائري) وبهذا

كله تبين لنا عدم وجود أي منقولات يمكن الحجز عليها

المحضر القضائي

توقيع أو بصمة المستلم

الملحق رقم 04: نموذج لمحضر تبليغ أمر حجز عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ:

محضر قضائي لدى محكمة تبسة

إختصاص مجلس قضاء تبسة

محضر تبليغ أمر حجز على عقار

المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريخ من شهر سنة ألفين و إثنان و عشرون على

الساعة

نحن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مستغانم مجلس قضاء
مستغانم

الكائن مكتبه

بطلب من السيد (ة):

الكائن مقره (أ)ب: مستغانم.

بناء على المواد 406، 407، 416، 730.725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بلغنا وسلمنا نسخة من الأمر الصادر عن السيد رئيس محكمة بتاريخ .../.../2022 تحت

رقم الترتيب/..... المتضمن أمر بالحجز التنفيذي على الحقوق العقارية للكفيل العيني

ضمانا للدين الكفيل المتمثل في

بلدية مساحتها

سنتيار) وهذا لصالح الدائن مدير

للسيد (ة):

السكان (ة):

مخاطبين صفته حسب تصريحه

الحامل ل: رقم:

الصادرة بتاريخ عن

و أنذرناه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد(1) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه طبقا
للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

توقيع أو بصمة المبلغ له لكي لا يجهل ما تقدم

كما تركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر الكل طبقا للقانون.

وإثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه.

المحضر القضائي

ملف رقم: 12 /

فهرس رقم: 12 /

الملحق رقم 05: نموذج لمحضر إيداع أمر حجز عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ:

محضر قضائي لدى محكمة الشريعة

اختصاص مجلس قضاء تبسة

محضر إيداع أمر حجز عقاري

الكائن مكتبه - المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

فهرس رقم: بتاريخ: من شهر سنة ألفين (/)
على الساعة.

بناء على طلب السيد(ة):

الكائن مقره ب:

نحن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مجلس قضاء

الموقع أدناه الكائن مكتبه

قد أودعنا لدى المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية لولاية ، أمر حجز عقاري صادر عن
السيد رئيس محكمة بتاريخ تحت رقم فهرس و المتضمن
الأمر بحجز العقار المملوك للسيد المرهون المتمثل في مسكن كائن بشارع
رقم حي، لاستيفاء الدائن من
..... مستغانم ، لدينه المتمثل في القرض و فوائده المترتبة عنه
إضافة الى مصاريف البيع .

وذلك من اجل قيده.

مخاطبين

..... صفته: حسب
تصريحه

ولكي لا يجهل ما تقدم

وإثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا
للقانون .

المحضر قضائي

توقيع أو بصمة المبلغ إليه

الملحق رقم 06: نموذج قائمة شروط البيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

مكتب الأستاذ :

محضر قضائي لدى مجلس قضاء

المقيم المقيم

رقم الهاتف :

قائمة شروط البيع.

المادة 737 من ق إ م !

تنفيذا للاذن الصادر عن السيد/ رئيس بتاريخ تحت رقم/..... و القاضي : " بالاذن في ما يسمح به القانون القانوني المولود بتاريخ ب ابن الساكن ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة بالتصرف ببيع نصيب المولود بتاريخ ب الايل له من ميراث والدته في العقارين الممثلين فيما يلي:

1/ نصيبه الشائع المقدر بثلاثون جزء من اربع مائة وثمانين جزء (480/30) من قطعة ارض ذات طابع فلاحي كائنة السيد/ المزاد في ، كولي شرعي و قانوني على القاصرة للتصرف في أموال القاصر العقارية، على أن يتم البيع بالمزاد العلني "

يطلب من السيد/ ابن ، المزاد، بتاريخ حسب شهادة الميلاد رقم ، الساكن ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، الصادرة عن دائرة ، بتاريخ

المتصرف بإسم و لحساب ابنه القاصر:

/ (بنت) ، المزادة ب (ولاية) ، في ، حسب شهادة الميلاد رقم ، الساكنة ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، الصادرة عن دائرة ، بتاريخ بصفته الولي الشرعي و القانوني لها حسب الأحكام المادة 87 ومايليها من القانون رقم 84/11 المؤرخ في التاسع جوان ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين المتضمن قانون الأسرة المرخص لها التصرف بالبيع في حقوق عقارية الشائعة المملوكة لإبنتها القاصرة المذكورة أعلاه ، بموجب الأمر الصادر عن محكمة ، بتاريخ ، تحت رقم ، المرفق نسخة منه تم ارفقها بأصل هذا العقد بعد التأشير عليها من طرف المحضر القضائي الموقع أدناه .

الذي طلب من المحضر القضائي الموقع أدناه تحرير قائمة شروط البيع للحقوق العقارية الأصلية المملوكة للقاصرة المعينة كالأتي:

التعيين

جزء/ جزء (...../.....) الشائعة من

قطعة أرض صالحة للبناء ، الكائنة ببلدية ، دائرتها العقارية ومقر ولايتها مستغانم ، ذات مساحة قدرها مترا مربعا (م²) ، تحمل الرقم حسب مخطط التجزئة ، المأخوذة من قطعة أرض أكبر منها تبلغ مساحتها ، يجدها ماييلي : ---

من الشمال : القطعة رقم ،

من الجنوب : القطعة رقم ،

تابع للملحق السادس

من الشرق : القطعة رقم ، -----
 من الغرب : ، -----
 هذا و أن الكل أعلاه موجود و ممتد و مستمرل و متواصل مع جميع منافعه ومرافقه بدون قيد او تحفظ.
 ----- أصل الملكية -----

إن الحقوق العقارية المعنية أعلاه هي ملك في نظير سبعة أجزاء/ أربعة و ستون جزء (64/07) للأئسة / (..... بنت
) عن طريق الشراء من الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري بمستغانم، بموجب عقد بيع حرره الأستاذ/..... ،
 موثق بمستغانم ، بتاريخ .. و .. فبراير .. ، و المشهورة نسخة منه لدى المحافظة العقارية بمستغانم ، بتاريخ .. ، مجلد .. ،
 رقم .. .-----

-----**التمن الافتتاح او ثمن الاساسي**-----
 زيادة على التكاليف و الشروط المقررة اعلاه ، فان الزيادات تقبل على ثمن الاساسي الذي قدره دينار جزائري (دج)
 حسب الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد/..... ، المعين بموجب الأمر الصادر عن السيد/ رئيس محكمة بتاريخ
 ، تحت رقم ، و المودعة لدى كتابة ضبط محكمة تحت رقم بتاريخ .. .-----

-----**التكاليف والشروط**-----
 ان المزاى العلني يكون تحت ضمان ولي البائعة، خاصة فيما يتعلق بالحضور والانتلاف والنقص .-----
 - يلتزم الراسي عليه المزاى ان ياحذ الحقوق العقارية الاصلية العينية في الحالة التي توجد عليها يوم المزاى العلني دون ضمان او رجوع
 لا من جهة و لا من اخرى بسبب خطأ في التعيين او في تحديد المساحة، وان الفرق بالزيادة او النقصان ولو تجاوز جزء من عشرين يبقى
 لصالح او على حسلب الراسي عليه المزاى -----

-----**الارتفاقات**-----
 يتحمل الراسي عليه المزاى، الارتفاقات السلبية كيفما كانت طبيعتها ظاهرة او خفية ، مستثمرة او منقطعة المترتبة او التي
 ستترتب على الحقوق العقارية الاصلية العينية المزمع بيعها في المزاى العلني مالم يمتنع بالاجابة التي لصالحه، ان وجدت ، ذلك كله تحت
 مسؤوليته دون ان يرجع على البائعة فيما ذكر ومن غير ان يمنح هذا الشرط لاي كان حقوقا اكثر مما يستحقه بسندات صحيحة، على فرض ان
 تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة او بموجب القانون -----

-----**الاشتراقات**-----
 يتحمل الراسي عليه المزاى ، بتنفيذ الاشتراكات و التعهدات ، -----

-----**مصاريف المزاى العلني**-----
 على الراسي عليه البيع في المزاى العلني أن يسدد بين يدي المحضر القضائي الموقع أدناه ، ثمن المزايدة حالا، و في اخر اجل اليوم الذي
 يلي رسو المزايدة بالاضافة الى المصاريف التالية
 المصاريف السابقة للمزاى العلني حقوق الدفعة والتسجيل و شهر المزاى العلني كاملا وكذا دفتر الشروط والمصاريف الناتجة عن ذلك
 مصاريف نسخة المزاى العلني للراسي عليه و نسخة تنفيذية للبائعة،-----
 يتقاضى المحضر القضائي في اطار التحصيل الودي أوالقضائي أتعابا تناسبية :-----

- 6 % أقل من 100.000 دج .
- 5 % من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج
- 4 % من 1.000.001 دج إلى 2.000.000 دج
- 3 % أكثر من 2.000.000 دج وأقل من 3.000.000 دج
- 2 % من 3.000.000 دج إلى 100.000.000 دج

-----**تحديد طريق المزايدة**-----
 لا يمكن ان تكون المزايدة بأقل من عشرة آلاف دينار جزائري (10.000,00 دج) طبقا للمادة 754 من قانون الاجراءات المدنية و
 الادارية

-----**الشروط المتعلقة**-----
 يخضع بيع الحقوق العقارية الاصلية المعروضة للبيع في المزاى العلني لشرط معلق يتحمله الراسي عليه المزاى، دفع ثمن البيع بالمزاى العلني
 للبائعة

-----**السندات**-----
 تسلم البائعة للراسي عليه المزاى وقت اداء الثمن سندات الملكية
 يجب على الراسي عليه المزاى ان يختار موطنه في الوقت الذي يرسو عليه المزاى وفي دائرة المحكمة
الجهة القضائية
 تكون محكمة هي الجهة الوحيدة المختصة للنظر في جميع الإشكالات التي قد تطرأ فيما يتعلق بتنفيذ تكاليف و
 شروط البيع بالمزاى العلني و تواجبه كيفما كانت طبيعة النزاعات .
إثباتا لما ذكر:-
 حرر بمستغانم ، بمكتب المحضر القضائي الموقع أدناه .-----
 بتاريخ من شهر سنة ألفين وتسعة.

المحضر القضائي

الملحق رقم 07: نموذج إعلان عن بيع بالمزاد العلني لعقار محجوز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ:.....

محضر قضائي لدى محكمة, إختصاص مجلس قضاء

العنوان:.....

إعلان عن بيع بالمزاد العلني لعقار محجوز

يعلن المحضر القضائي الموقع أدناه أنه تنفيذاً للأمر على ذيل عريضة الصادر عن السيد..... رئيس محكمة
..... بتاريخ, تحت رقم /ع م/.....، سيشرع في بيع العقار المحجوز و المبين أسفله بموجب الأمر على
عريضة الصادر عن السيد محكمة..... بتاريخ..... تحت رقم /.../..... عن طريق البيع
بالمزاد العلني بقاعة جلسات لمحكمة..... بتاريخ..... على الساعة.....

لفائدة..... الساكن

ضد..... الساكن

التعيين:

العقار موضوع البيع يتمثل في:.....

السعر الإفتتاحي للبيع حدد ب:.....

يمكن الإطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي، الكائن بالعنوان المذكور أعلاه ، ولمزيد من
المعلومات، إتصلوا بمكتب المحضر القضائي، الكائن بحي..... رقم.....

المحضر القضائي



قائمة المصادر و المراجع

أولاً : المصادر

أ. القوانين و الأوامر:

- الأمر رقم 71-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق المعدل و المتمم ، ج ر، ج ج، عدد 78 لسنة 1970
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ج ر، ج ج، العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975،
- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، ج ج، العدد 92 الصادرة في 18/11/1975
- الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم ، ج ر، ج ج العدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977،
- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، ج ج، العدد 65 ، الصادرة في 18 ديسمبر 1991
- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، ج ج، عدد 80، الصادرة في 24 ديسمبر 2000
- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، ج ج، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر، ج ج، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006
- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 23 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، ج ج، عدد 21، لسنة 2008

II. المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976 المعدل و المتمم

- المرسوم رقم 97-491 المؤرخ في 20/12/1997 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية في حالة تقسيم عقار فلاحي، ج ر، ج ج، العدد 84، الصادرة بتاريخ 1997/12/21
 - المرسوم التنفيذي رقم 08-245 في 03 أوت 2008 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأرشيف التوثيقي و حفظه، ج ج، ج ج، العدد 45، الصادرة بتاريخ 06 أوت 2006
 - المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المحدد لأتعاب المحضر القضائي، ج ر، ج ج، عدد 11، المؤرخة في 15-02-2009.
 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر، ج ج، عدد 07 ، الصادرة في 12 فيفري 2015
- III. التعليمات:
- التعليم رقم 12-04، الصادرة بتاريخ 01/03/2012، عن الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين

ثانيا: المراجع

1. المؤلفات :
 1. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، د ط، مكتبة الوفاء القانونية ، الإسكندرية مصر، 2015
 2. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحية المدنية و الجزائية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، 2009
 3. بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام الجزائري، د ط، د د ن، د ب ن، 2006
 4. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية الطبعة الثانية دار هومة، الجزائر، 2015،
 5. جيلالي بن سلطة، إجراءات التبليغ و التنفيذ و البيع بالمزاد العلني و الممهور بالمحاضر، الطبعة الثانية ، دار الأديب للنشر و التوزيع، د ب ن، 2005

6. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة ، الجزائر 2013
7. طاهري حسين، دليل المحضر القضائي، الطبعة الثانية 2009، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر
8. عبد الحميد شواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2002
9. علوكة نصر الدين، بولقصيات محمود، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية و عملية للقضاء الإستعجالي العادي ،درا الكتاب الحديث، درارية الجزائر، 2015
10. عمارة بلغيث، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة الجزائر، 2016
11. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، د ط، دار بلقيس للنشر، المحمدية الجزائر، 2019
12. عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، د ط، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء الجزائر، د س ن
13. فيصل الوافي، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، القبة القديمة الجزائر
14. محمد الجيلالي، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الهدى ،عين مليلة الجزائر، 2017
15. نبيل اسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية، مصر، الطبعة الأولى 1997

16. نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسر للنشر و الطباعة، المحمدية الجزائر، الطبعة الأولى 2014
- II. الأطروحات و الرسائل الجامعية :
1. بوصري بقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014
2. حساين عومرية، حجز العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية الإدارية، أطروحة دكتوراه تخصص قانون إجرائي، جامعة عبد الحميد بن باديس 2016/2015
3. حمه مراميه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار عنابة، 2009/2008
4. القروي بشير سرحان، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015/2014
5. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008/2007
6. بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012
7. حساين رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص، جامعة وهران، 2013/2012
8. عافر تسعديت أمال، سلطات رئيس المحكمة في التنفيذ الجبري، رسالة ماجستير، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018/2017
9. مقني حياة، إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2017/2016

III. المقالات العلمية:

1. إسماعيل قطاف، إشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 57، العدد 05، لسنة 2020،
2. جواج يمينة، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و التنمية المحلية، أدرار الجزائر، العدد 01، جانفي 2019
3. حماني أسماء، العقبات التي تعترض المحضر القضائي في مجال التنفيذ على المنقول، مجلة آفاق علمية، المجلد 13 العدد 04، لسنة 2021
4. خضراوي الهادي، خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، العدد 01
5. زهدور السهلي، مزيان محمد أمين، إجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية الإدارية، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية
6. سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة و القانون الإقتصادي، المجلد 01، العدد 02، 2021،
7. سمية بوغنيم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط، العدد الأول، المجلد الرابع، 2020
8. سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة و الإقتصاد، العدد 12، ديسمبر 2017، ص 157
9. عبد الوهاب بوعزيز، التبليغ الرسمي المدني، أحكامه و آثاره، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية، المجلد 10، العدد 03، جويلية 2021
10. علي صغير جمال، حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 14، العدد 03، 2021
11. الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد خاص 2004
12. فراحي كوثر، إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر مخبر حقوق الطفل، المجلد 09، العدد الأول، 2018

13. فرفاق معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، العدد 21، جانفي 2019
14. قليب فاطمة الزهراء، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية و الإقتصادية ، المجلد 58 ، العدد 03 ، 2021
15. مانع سلمى ، زاوي عباس، دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة ،العدد 49 ،ديسمبر 2017
16. نور الدين حيرش، الحجز على العقارات غير المملوكة للمدين وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، المجلد 08 ، العدد 01، مارس 2021
- IV. الملتقيات و الأيام الدراسية:
1. أحمد ساعي، تبليغ الأحكام و القرارات القضائية و السندات، مداخلة لمقاة في اليوم الدراسي حول التبليغ و التنفيذ بسطيف بتاريخ 2007/02/08، مجلة المحامين ناحية سطيف ، مارس 2007، عدد 05، 2009
2. بن هدنة نور الدين صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مداخلة لمقاة في ملتقى الجزائر المنقعد يومي 17 و 18 جانفي
3. حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مداخلة لمقاة في يوم دراسي بمجلس قضاء برج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين

V. المجالات القضائية :

1. قرار المحكمة العليا رقم 136156، الصادر بتاريخ 18/02/1997، قضية(ب.أ) ضد (ع.ح)، الغرف المجتمعة، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 1997
2. قرار المحكمة العليا رقم 351271، الصادر بتاريخ 18/12/2005، الغرفة المدنية، غير منشور نقلا عن مجلة نشرة المحامي، المنظمة الجهوية للمحامين، ناحية سطيف، العدد 12، أوت 2010
3. قرار المحكمة العليا رقم 0767794، الصادر بتاريخ 22/03/2012، (قضية القرض الشعبي الجزائري) ضد (ب أ)، الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد الأول، لسنة 2014



الفهرس

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
06	الفصل الأول: الإجراءات التمهيديّة للبيع القضائي للعقار
07	المبحث الأول: مقدمات التنفيذ
07	المطلب الأول : إتصال طالب التنفيذ بالمحضر القضائي
08	الفرع الأول: إلزامية توفر سند تنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية
15	الفرع الثاني: تقديم المحكوم له لطلب التنفيذ
17	المطلب الثاني: مباشرة المحضر القضائي لمقدمات التنفيذ
17	الفرع الأول : التبليغ الرسمي للسند التنفيذي :
22	الفرع الثاني : التكليف بالوفاء
26	الفرع الثالث : تقديم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها
28	المبحث الثاني : الحجز التنفيذي على العقار
28	المطلب الأول : إجراءات الحجز على العقارات المشهورة
29	الفرع الأول : إجراءات الحجز على عقارات المدين
37	الفرع الثاني : حالات خاصة للحجز العقاري
41	المطلب الثاني : إجراءات الحجز على العقارات الغير مشهورة
42	الفرع الأول : العقارات غير المشهورة القابلة للحجز
45	الفرع الثاني : إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي للعقار المحجوز بالمزاد العلني والبيع العقارية الخاصة.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
المبحث الأول: البيع الجبري للعقار المحجوز.....	50
المطلب الأول : إعداد العقار للبيع.....	50
الفرع الأول: ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع.....	51
الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع.....	55
الفرع الثالث: تبليغ قائمة شروط البيع و الإعلان عنها.....	57
المطلب الثاني: الإجراءات السابقة على جلسة المزادة.....	62
الفرع الأول: تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني.....	62
الفرع الثاني: تقدير أتعاب المحضر القضائي و مصاريف التنفيذ.....	68
المبحث الثاني: البيوع العقارية الخاصة.....	72
المطلب الأول: البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية.....	72
الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع.....	73
الفرع الثاني: الإعلان البيع.....	77
المطلب الثاني : بيع العقارات المملوكة على الشيوخ و المنقلة بتأمين عيني.....	77
الفرع الأول: إجراءات بيع العقارات المملوكة على الشيوخ.....	78
الفرع الثاني: إجراءات بيع العقارات المنقلة بتأمين عيني.....	81
المطلب الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني.....	83
الفرع الأول: إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.....	83

84	الفرع الثاني: مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني
86	الفرع الثالث: سلطات المحضر القضائي المتعلقة بحكم رسو المزاد
90	الخاتمة
94	الملاحق
94	الملحق رقم 01
95	الملحق رقم 02
96	الملحق رقم 03
97	الملحق رقم 04
98	الملحق رقم 05
99	الملحق رقم 06
101	الملحق رقم 07
102	قائمة المصادر و المراجع
109	الفهرس

المأخذ

ملخص:

للمحضر القضائي دور جوهري في البيوع الجبرية بصفة عامة والبيوع العقارية الجبرية بصفة خاصة، إذ يعد القائم بالإجراءات المتعلقة ببيع العقار جبريا عن طريق القضاء والتي تنقسم إلى مرحلتين حيث في مرحلة أولى يقوم بتبليغ السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء وتوقيع الحجز على العقار والذي يعتبر أهم إجراء يقوم به المحضر القضائي، وفي مرحلة أخرى يقوم بإعداد العقار للبيع و القيام ببعض الإجراءات الأخرى المتعلقة بجلسة البيع بالمزاد العلني.

إضافة إلى البيوع العقارية الجبرية إستحدث المشرع بيوعا أخرى تتم عن طريق القضاء وهي البيوع العقارية الخاصة والتي يقوم المحضر القضائي هي الأخرى بأغلبية إجراءاتها.

الكلمات المفتاحية: المحضر القضائي; العقار; المزاد العلني; الحجز العقاري;
البيوع العقارية الخاصة

Abstract:

The court bailiff has an essential role in forced sales, notably in forced real estate sale The-court bailiffs- are charged with the procedures related to the forced sale of real estate through judiciary. This type of sale is carried out through two phases. In the first phase, the court bailiff notifies the writ of execution and instructs the indebted to settle the debt, and to sign the seizure of the property, which is considered the most important procedure carried out by the court bailiff. In the second phase, the court bailiff sets the property for sale and goes through some other procedures related to auctions.

In addition to forced real estate sales, the legislator introduced other sales under the umbrella of judiciary, which is the private real estate sales, for which the court bailiff performs the majority of procedures as well

Keywords: court bailiff, real estate, public auction, real estate seizure .