



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: حقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

شعبة: قانون خاص

تخصص: قانون عقاري

عنوان المذكرة:

التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

أ/ زواي حكيم

إعداد الطالب:

سالمي أكرم

جامعة العربي التبسي - تبسة

لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب  | الرتبة العلمية      | الصفة  |
|---------------|---------------------|--------|
| د/ كعنيت محمد | أستاذ محاضر قسم *ب* | رئيسا  |
| أ/ زواي حكيم  | أستاذ مساعد قسم *أ* | مشرفا  |
| د/ شعوة هلال  | أستاذ محاضر قسم *ب* | مناقشا |

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

اهدي هذا عملي الى عائلتي الكبيرة والصغيرة أخص بذكر  
من أفضلها على نفسي ولم لا فلقد ضحت من أجلي، بصبرها ودعائها وصلت فلم تدخر جهداً في  
سبيل إسعادي على الدوام عليه انا ممتن جدا لكي أُمي الحبيبة.  
على من لم يبخل بأي نصيحة لأتقدم في الحياة اخي الكبير أيمن.  
على الذي يعطيني التحفيز للسير الى الامام دون الاخذ بخيار الاستسلام في الحياة أخي زياد.  
على من كان له الفضل بجعلي أفضل نسخة من نفسي مأمّن بأمكانياتي أخي خالد.  
على من يعطي سبب للتأمل في المستقبل النور الذي يضيء العالم في فترة ظلامه أخي محمد.  
وأقدم اهداء لعائلتي الصغيرة وامتتاني لهم أصدقائي من قريب ومن بعيد جمعتنا المواقف  
لتحفيز بعضنا كذلك امتتاني للمحادثات الداعمة نفسيا وفكريا واضعين هدف في الحياة ليس فقط للنجاة بل  
للازدهار جانباً لجنب.

الطالب سالمي أكرم

# شكر وتقدير

قال تعالى: "رَبِّ أَوْزِنْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأُدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي مِبَادِكَ الصَّالِحِينَ" (النمل 19).

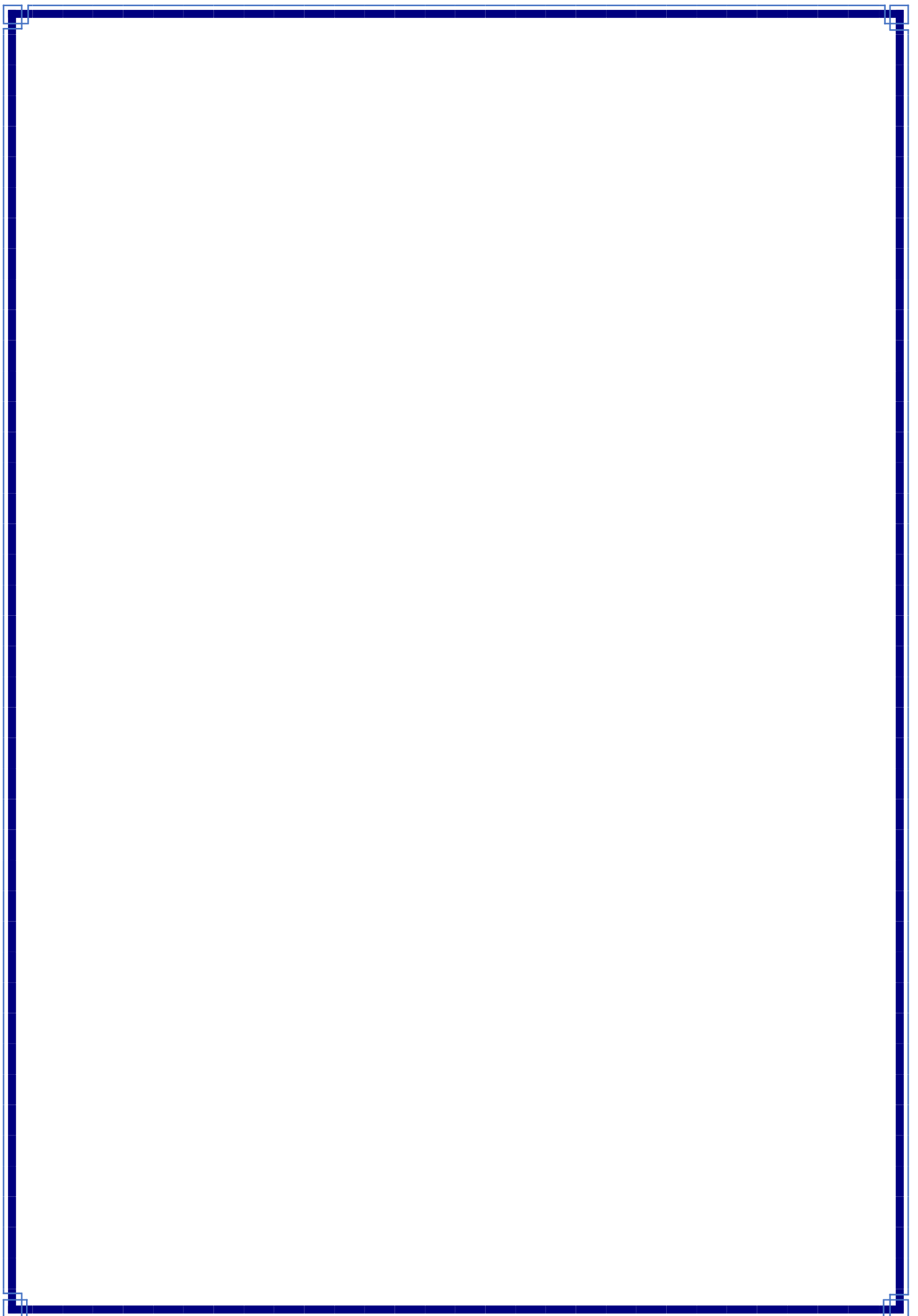
أحمد الله تعالى وأشكره على نعمه وحسن عونه وأطلي وأسلم على خاتم الأنبياء والمرسلين صلوات ربي وسلامه عليه.

في البداية الشكر و الحمد لله جل علاه فاليه ينسب الفضل كله في إكمال – والكمال يبقى لله وحده – هذا العمل.

وبعد الحمد لله أتوجه الى الأستاذ زواي حكيم بالشكر والتقدير كذلك الامتنان على التوجيهات والنصائح القيمة التي وجهت لدعم هذا العمل كذلك اتقدم بالشكر الى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة المذكرة وتقييمها.

الطالب

سالمى أكرم



## ❖ قائمة المختصرات

ق.م.ج: قانون مدني جزائري.

ق.ا.م.ا: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.ت.ج: قانون تجاري جزائري.

ع: عدد.

ف: فقرة.

ط: طبعة.

ص: صفحة.

د.ط: دون طبعة.

هـقـكـهـة

مقدمة

ما لبث العقار يشكل أئمن الثروات على الاطلاق واكثرها امانا بالنسبة للمستأثر به طالما ان قيمته إن لم تزد في الكثير من الأحيان تبقى ثابتة وعليه رأوا انه قد يشكل أهم الضمانات في المعاملات المدنية والتجارية التي تتيح لأي مالك الحصول على موارد إضافية نظير توقيع حق عيني تبعي عليه يمكن تطهيره منه في المستقبل قبل قيام الدائنين بالحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني.

الامر الذي حدا بالإرادات التشريعية الى تنظيم العلاقات الموضوعية المقررة لتأمينات عينية على العقار من ناحية ومن ناحية ثانية وضع إجراءات تكفل للدائنين استيفاء حقوقهم ولعل أكثر التي شغلت حيزا تشريعيا وتناولا قضائيا هي الرهون العقارية من حيث التنفيذ عليها سواء من طرف الدائنين المرتهنيين لوحدهم او حتى من قبل بقية فئات ذوي الحقوق الإيجابية.

فالعلاقات الموضوعية تأخذ في البداية بالأساس على التنفيذ الاختياري على الالتزام القائم عليه التأمين العيني وهذا التنفيذ لا يطرح أي اشكال من الناحية العملية وفق ما ينفذ رضائيا فيما يحدث ان يرفض ويماطل المدين الراهن بإرادته على القيام بتصرفات الاخذة بالتأمين العيني على ذلك فتأخذ إجراءات استيفاء الديون مجرى التنفيذ الجبري او القهري.

وما يقوم على التنفيذ الجبري على أنه اجراء تنفيذي يرفعه الدائن المرتهن بناءً على سند تنفيذي باعتباره مصدر الحق وأساس التنفيذ فيما تأخذ به السلطة العامة تحت رقابة وإشراف القضاء، مستوفيا لشروط خاصة التي تقوم على الحجز التنفيذي العقاري الاخذ بحجز الحق العقاري المثقل بتأمين عيني تأخذ به عدة إجراءات اخذ بها المشرع في ضبط عدة شروط وخطوات نهدف لاستصدار امر الحجز ووضعه في يد القضاء واثار قانونية تلحق به.



بحيث يعتبر التنفيذ الجبري على العقار المرهون سببا لانقضاء الرهن وبذلك يتم تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية وذلك قائم من المشرع بمنحه للدائن المرتهن سلطة تخوله المطالبة واستيفاء حقه من المدين الراهن الاخذة بطريقة بيع العقار المرهون بالمزاد العلني الذي منه يهدف المشرع من استيفاء الدين من ثمن البيع اذ باعتبار الأطراف من الدائن المرتهن والمدين الراهن ان العقار ضمانا غايته حماية المصالح والتعاملات.

من اجل ذلك اخذ المشرع بأهمية بالغة نظرا لخطورة التنفيذ على العقار المرهون باعتباره يمس الذمة المالية للمدين الراهن فتنطلب منه تنظيم احكام وتشريعات تأخذ بحماية الدائن المرتهن الى حين اخذه بحصيلة البيع واستيفاء حقه كذلك حماية المدين الراهن من تعسف الطرف الاخر.

### ➤ دوافع اختيار الموضوع

#### ▪ الأسباب الذاتية

- الرغبة في دراسة الموضوع من ناحية انه موضوع امر به في التعاملات وكثير من مواقف العملية في الحياة اليومية كونه يمس ناحية الاقتصادية في التعاملات بين الافراد.
- من أهم المواضيع التي اخذت بالاهتمام في سنوات الأخيرة خاصة مع التعاملات في البنوك والقروض.

#### ▪ الأسباب الموضوعية

- من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، فإن العقار أصبحت له أهمية اقتصادية كبرى بالغة الخطورة كون التوجه لحماية الثروات من النزعات التي تأثر على المدى البعيد

- موضوع التنفيذ على العقار يأخذ على الملكية، والملكية هي اهم ما يملكه الشخص فيما يأخذ بالعقار على انه أثن الثروات.

كدراسات سابقة لموضوعنا فإننا تحصلنا على عدة دراسات من مقالات وأطروحات دكتوراه وكذا مذكرات ماجستير وأيضاً مجلات قانونية جاءت على منحى مجزء لموضوعنا، نذكر منها: مذكرة تمرانت ريمة أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص فرع القانون العقاري "الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري" السنة الجامعية 2020/2019.

في صدد ذلك نطرح الإشكالية التالية التي نعالجها في المذكرة.

### ➤ الإشكالية

**فيما تعتبر إجراءات التنفيذ التي وضعها المشرع لاستفءاء الدائن المرتهن حقه من المدين الراهن ببيع العقار المرهون في المزاد العلني؟**

على ضوء الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على مزيج من المناهج العلمية وهي **المنهج الوصفي** لكونه الأنسب لوصف موضع الإجراءات التي تدخل في نظام الحجز على العقار المرهون **المنهج التحليلي** الذي مس المواد القانونية المستخدمة والمعتمدة في مذكرتنا.

وقد تتبعنا خطة ثنائية الفصول محاولين تبيان شروط الحجز العقاري من الأطراف المتعلقة بالإجراء والمحل المحجوز مع إجراءات استصدار امر الحجز من المحكمة المختصة وصولاً للأثار القانونية التي تنتج من ذلك **(الفصل الأول)** كما تناولنا إجراءات البيع الجبري للعقار المرهون مما يتمثل في اجراءاته من مرحلة تمهيد الى البيع مرورا بالبيع في المزاد العلني ورسو حكم المزاد وصولاً بتوزيع واستيفاء حقوق الافراد المعنيين بهذا التصرف **(الفصل الثاني)**.

# الفصل الأول

## الفصل الأول الحجز التنفيذي على العقار المرهون

إذا حل أجل الوفاء بالدين في الالتزام القائم بين الدائن و المدين المثقل بتأمين عيني ولم يقم المدين بالوفاء إختياريا لالتزامه كان للدائن أن يقوم بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون و بيع العقار في المزاد العلني لأخذ حقه من ثمن إجراء البيع بعد إعداره على تنفيذه ما اقتضى به، فالتنفيذ على العقار المرهون يقتضي على شروط في الحجز هذا الحق العيني العقاري (المبحث الأول) مما يأخذ ببدأ إجراءات الحجز وضعه تحت يد القضاء (المبحث الثاني) و قيد امر الحجز في المحافظة العقارية ما ينتج اثار قانونية على أثر ذلك (المبحث الثالث) .

### المبحث الأول شروط الحجز التنفيذي على العقار

الهدف من الحجز على العقار المرهون هو بيع العقار لإستيفاء الدائن لدينه والعقار يباع جبرا عن إرادة المدين، لذلك فسبب البيع الجبري ليس الرضاء بل هي تلك الإجراءات القانونية لحجز العقار التي رسمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية فعليه كان ولا بد اجتماع شروط تقوم لهدف ذلك (المطلب الأول) من الشروط المتعلقة بمحل الحجز (المطلب الثاني) الشروط المتعلقة بالحاجز والشروط المتعلقة بالمحجوز عليه (المطلب الثالث) .

### المطلب الأول الشروط المتعلقة بمحل الحجز

يشترط في المال المحجوز أن يكون عقارا حيث عرف المشرع في المادة 721 من ق.ا.م.ا طبيعة المال المراد حجزه المتمثل في العقار المرهون، حيث أن هذا العقار المرهون يكون بطبيعته والمتمثل في الأرض، البناء، الأشجار، والأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض (الفرع الأول)، وإمكانية الحجز على العقار بالتخصيص فالمادة 683 من ق.م.ج نصت على ذلك (الفرع الثاني) وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول في محل التنفيذ -العقار المرهون-.

### الفرع الأول: العقار المحجوز بالطبيعة

العقار بفتح العين والقاف عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من قانون المدني الجزائري التي تنص «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول». على العقار أما نص المادة 721 من ق.ا.م.ا. أوضحت لنا أنه يجوز للدائن الحجز مفروزة كانت أو مشاع إذن يشترط في المال المراد الحجز عليه أن يكون عقارا بطبيعته الذي يشمل الأرض.

فالأراضي التي تعتبر عقارات أساسية هي التي تتوفر بها صفة الثبات والاستقرار وتنشأ فوقها أو تحتها بقية العقارات بطبيعتها والنباتات أيا كان نوعها ومهما كانت قيمتها تعتبر عقارات بطبيعتها شريطة أن تكون متصلة بالأرض أما إذا كانت غير متصلة بالأرض مباشرة فهي تعتبر منقولات وكذلك بشأن الأبنية التي تعتبر من العقارات بطبيعتها أن تكون متصلة بالأرض سواء أقيمت على سطح الأرض كالمخازن والمعامل والمسكن أو في باطنها كالأبار والأنفاق. (1)

### الفرع الثاني: العقار بالتخصيص

أوضحت المادة 683 ق.م.ج المقصود بالعقار بالتخصيص الذي يجوز للدائن المرتهن أن يحجز عليه حيث تنص «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص»، ويظهر من خلال هذه المادة انه يجب على الدائن الذي يريد التنفيذ على العقار بالتخصيص أن تتوفر فيه عدة شروط اخذة فيها بالآتي:

<sup>1</sup> الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، المجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، 2004، ص91.

1. أن يوضع المنقول بطبيعته في عقار بطبيعته سواء كان هذا العقار أرضاً أو بناء.
2. أن يوضع المنقول في العقار لمعرفة مالك العقار نفسه أو من ينوب عنه كالوكيل وعلى ذلك لا تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات التي يضعها مستأجر الأرض لاستغلالها.
3. أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد وعلى ذلك تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات المسلمة لمالك العقار على سبيل عارية الاستعمال، فالمحكمة من ذلك كما سنرى أن الغرض من فكرة التخصيص هي إخضاع المنقول لأحكام العقار تأميناً للاستغلال.<sup>(1)</sup>
4. أن يخصص المنقول لخدمة العقار أو لاستغلاله لا لخدمة صاحب العقار العربية أو السيارة المخصصة لنقل منتجات الشركة التجارية أو مصنع تعتبر عقاراً بالتخصيص، أما سيارة صاحب العقار المستخدم فتعتبر منقولة لأنها ليست مخصصة لخدمة المصنع أو استغلاله. ومن قبيل العقارات بالتخصيص في مجال الاستغلال الزراعي الماشية المخصصة لخدمة الأرض، أما المعدة لركوب المالك فلا تعتبر عقاراً بالتخصيص. ومن قبيل العقارات بالتخصيص في مجال الاستغلال الصناعي آلات المصانع. وفي مجال الاستغلال التجاري كمفروشات الفنادق وأدوات المطاعم ومهمات المسارح من ستائر، مناظر ومقاعد، كذلك تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات الموضوعة في أماكن العبادة.<sup>(2)</sup>

(1) حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009، ص 64.

(2) الفوئي بن ملحة، مرجع السابق، ص 93.

## المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز

يحق عموماً لأي دائن حامل السند التنفيذي استصدار حكم بالحجز على أموال المدين كما يحق من أيضاً للدائن المرتهن بوصفه حاجز أن يقدم بهذا الإجراء (الفرع الأول) متى كان سند التنفيذي المتمثل في الرهن العقاري قد قام سليماً (الفرع الثاني) على أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها وهذا بموجب محضر يحرره المحضر القضائي (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: صفة الحاجز

إن الحاجز أو الدائن المرتهن، حيث يشترط أن يبقى حائزاً لهذه الصفة أي صفة الدائن من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها، وهذا قياساً بأحكام المادة 13 من ق.ا.م.ا التي تشترط فيمن يرفع الدعوى أمام القضاء أن يكون حائزاً للصفة وله مصلحة في ذلك، وخصومة التنفيذ حكمها خصومة الدعوى القضائية، فيما يتعلق بحياسة الصفة والمصلحة.<sup>(1)</sup> والحاجز هو الطرف الفاعل في إجراءات التنفيذ الجبري إذ أن الحق في التنفيذ يكون حكراً عليه ولورثته بعد وفاته.<sup>(2)</sup>

ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية<sup>(3)</sup>. وهذا ما يفهم من نص المادة 722 من ق.ا.م.ا التي تنص «يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاق».

ويستمد المنفذ له صفته في التنفيذ من الحق الموضوعي الثابت في السند التنفيذي، ومن ثم تثبت الصفة في التنفيذ للدائن حتى ولم تكن له صفة الدعوى الصادرة بشأنها السند التنفيذي، ويترتب على ذلك أنه لو أُلزم شخص بدفع مبلغ من النقود للأخر، وهو

(1) د. العربي الشحط عبد القادر أ. نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى الجزائر، د.ط، د.ت، ص: 151.

(2) عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون إجراءات مدينة وإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ب.ط، الجزائر، 2012، ص 73.

(3) عبد الرحمن بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 20.

ليس لدينا لهذا الأخير فإن المحكوم له يصبح ذا صفة في التنفيذ، رغم أنه ليس دائنا في الواقع و العلة من ذلك أن صفة المنفذ له تتحدد بما تضمنه السند التنفيذي مجردا من عنصر المديونية في الالتزام، إذا لا يمكن للمدين بعد صدور حكم نهائي أن يحتج على صفة الدائن في الدعوى القضائية لأن ذلك يمس بحجية الشيء المقضي فيه. (1)

حيث إن الغرض المقصود من إجراء التنفيذ هو جلب مصلحة لذا هذا العمل يعد من التصرفات النافعة نفعا محضا للمنفذ له، التي يكفي لمباشرتها توفر أهلية الإدارة. فيكفي أن يكون المنفذ له أهلا لإدارة أمواله كالمقصر المأذون له بالإدارة، وأن يكون طبقا لنص المادة 611 ق.ا.م.ا مفوضا لإدارة أموال غيره كالوكيل العام أو الولي أو الوصي ويستطيع المنفذ له إنابة غيره في مباشرة إجراءات التنفيذ سواء كانت النيابة اتفاقية مثل الوكالة، أو كانت قانونية مثل النيابة الشرعية، كل ذلك وفقا للقواعد العامة.(2)

وإذا توفي الدائن قبل مباشرة إجراءات التنفيذ أو أثنائها يحل محله خلفه الخاص أو العام كالوارث أو الموصي له، ويتعين في هذه الحالة إثبات صفة الخلف وإعلان المدين عن ذلك قبل البدء في إجراءات التنفيذ(3) وذلك وفقا لنص المادة 615 من ق.ا.م.ا.

### الفرع الثاني: السند التنفيذي

يعتبر السند التنفيذي المحور الأساسي الذي بواسطته تنظم عملية التنفيذ على العقار المرهون، فهو أساس ومصدر الحق في التنفيذ وقد عرفه الفقه والقضاء عموما «على أنه عمل قانوني له شكل معين يضيف عليه النظام القانوني قوة خاصة هي القوة التنفيذية»(4)، وعدم توافر السند التنفيذي لدى الدائن على الشيء المرهون يجعل إمكانية الحجز غير

(1) عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 27.

(2) عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 23.

(3) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 70-71.

(4) امال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لاحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 66.



مقبولة قضاءً إضافة الى عدم ضرورة مرور مهلة زمنية تفقد قابلية التنفيذ في خمسة عشر سنة.(1)

ويلاحظ أن أغلبية التشريعات المختلفة تشترط وسيلة المباشرة أي السند التنفيذي، وهذا ما فصله المشرع الجزائري قد نظم هذه الحالة في نص المادة 600 من ق.ا.م.ا. وردت على سبيل الحصر وما يهمنها منها السندات التالية:

- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية.
- وأمر الأداء والأوامر على العرائض.
- قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ وأحكام المحاكم الإدارية.
- الشيكات والسفاتج بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقا لأحكام القانون التجاري.
- والعقود التوثيقية، لا سيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة
- وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة.
- ومحاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط، وأحكام رسو المزاد على العقار.
- وتعتبر أيضا سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي.(2)

ويعد السند التنفيذي يعتبر هو سبب التنفيذ الجبري بصفة عامة والتنفيذ الجبري الذي محله عقار المرهون بصفة خاصة، وهو نقطة بدئه اذ وجوده لازم لتحقيق غرض التنفيذ وان لم يشترط فحص او التحقق من وجود الحق الموضوعي بحيث يتقدم حامل السند

(1) سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 11.

(2) بلقاسم محمد بوصري، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015، ص 92.

التنفيذي الى المحضر القضائي طالبا منه التنفيذ على العقار المرهون وليس اثبات حقه الموضوعي في السند. (1)

ولقد اشترطت الارادة التشريعية جملة من الشروط في سند التنفيذ بما فيها الواقع على العقار المرهون اذ لا بد ان يحتوي على عناصر موضوعية وشكلية في الورقة المكونة له (2). أما العنصر الموضوعي الذي يشترط توفره في السند التنفيذي يتمثل فيما أقره القانون المدني أي هو موضوع أو مضمون الحق الذي يجري التنفيذ لاقتضائه وهو أيضا جوهر السند التنفيذي الذي يؤكد الحق الموضوعي المعترف به قانونا وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أن يكون الحق الموجود في السند التنفيذي محقق الوجود، يعني هذا ألا يكون حقا احتماليا أو معلق على شرط واقف لم يتحقق بعد ويجب أن يكون خاليا من النزاع لأن التنفيذ لا يتم إلا بموجب سند تنفيذي والسند التنفيذي هو دليل أو حجة يفترض أنها قاطعة على وجود الحق، وإذا ادعى المنفذ ضده عكس ذلك يجب أن يخضع لإجراءات التنفيذ الجبري ثم يرفع الدعوى ببطلان الإجراءات كما يمكن أن يطلب وقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى البطلان. (3)

1. أن يكون الحق معين المقدار، معناه أن يكون محل أداء الالتزام معين المقدار ومؤدى هذا الشرط أن تعيين المقدار يرجع إلى ضرورة التناسب بين مقدار الحق أو الدين والمال الذي يجري التنفيذ عليه حتى يمكن التعرف على الأموال التي يقف عندها التنفيذ، ضف إلى أن يكون على علم يقيني بالحق المطالب به. (4)

(1) سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 11.

(2) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بليدة، 2004، ص 37.

(3) نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006، ص 9.

(4) المرجع نفسه، ص 10.

2. أن يكون الحق حال الأداء. ومعنى ذلك ألا يكون الدين موصوفا بشرط أو أجل فلا يكون معلقا على شرط ولا مضافا إلى أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به ومن ثم لا يجوز الإجبار على التنفيذ.<sup>(1)</sup>

إذن لقد أوجب المشرع على الدائن المنفذ وجوب توفر الشروط الثلاثة عند القيام بالحجز التنفيذي، أما إذا كان الدائن يرمي فقط إلى توقيع حجز تحفظي فإن القانون لا يشترط توفر كل هذه الشروط في الحق، إذ يجوز للدائن أن يوقع حجزا تحفظيا ولو كان حقه غير معين المقدار. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد سمح للدائن الذي بيده سندا تنفيذيا بالحجز تحفظيا على عقار مدينه إذ كان لا يملك منقولات أو لا تكفي لسداد الدين.<sup>(2)</sup>

أما التنفيذ بمعناه الشكلي هو صورته أو شكله الخارجي حيث يكون التنفيذ بموجب نسخة تنفيذية ممهورة بالصيغة التنفيذية ولا يكفي لإجراء التنفيذ الجبري أن يكون في حياة الدائن سندا تنفيذيا يؤكد حقه الموضوعي الذي يسعى لاقتضائه، بل يلزم إلى جانب هذا أن تكون له نسخة تنفيذية لهذا السند والتي هي أصل السند التنفيذي، إذ أن النسخة التنفيذية هي صورة من أصل السند التنفيذي وتدل على الصورة بألفاظ معينة تعرف بالصيغة التنفيذية ولا تسلم إلا مرة واحدة، وإذا ضاعت من صاحبها وجب رفع دعوى أمام القضاء المستعجل الأمر بتسليمها نسخة تنفيذية ثانية بعد استدعاء الخصوم للتأكد من عدم التنفيذ سابقا.<sup>(3)</sup>

وبعد حصول الدائن أو الحاجز أو على النسخة التنفيذية للسند المراد تنفيذه، حيث يكون هذا السند التنفيذي حكما أو أمرا، أو محضر صلح أو محررا موثقا. أين يجب أن تدل هذه النسخة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في نص المادة 601 من ق.ا.م.ا التي تنص على ما يلي «لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 91.

(2) امال حبار، مرجع سابق، ص 67.

(3) مسعود كمين، الحجز العقاري مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية باتنة، سنة الجامعية 2003-2004 ص 67.

نسخة من السند التنفيذي. «ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. باسم الشعب الجزائري وتنتهي بالصيغة الآتية:

أ- في المواد المدنية:

وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار...، وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية. وبناء عليه وقع هذا الحكم.<sup>(1)</sup>

ب- في المواد الإدارية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الولي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم أو القرار... «إن الصيغة التنفيذية تعتبر شرطا شكليا لازما يضاف إلى الشرط المستند، حيث أن المحضر القضائي والذي هو مكلف بتنفيذ مضمون السند التنفيذي وذلك وفقا لنص المادة 12 من قانون المحضرين القضائيين أين يتعين عليه بتفحص بأن النسخة التنفيذية للسند الممهورة بالصيغة التنفيذية تحوي على الصيغة التي ألزمها المشرع<sup>(2)</sup>

غير أنه يمكن للدائن أن يطلب تنفيذ السند التنفيذي بدون انتظار الحصول على النسخة التنفيذية معبرة بالصيغة التنفيذية والنموذج الحي لهذا الاستثناء هو ما نصت عليه

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 164.

(2) المادة 12 من قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن مهنة المحضر القضائي ج.ر عدد 14 سنة 2006.

الفقرة الثانية من المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية «في حالة الاستعجال القصوى، يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله». (1)

وكذلك إذا تعلق الأمر بالأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل والأوامر الاستعجالية قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف وذلك وفقا لنص المادة 609 من ق.ا.م.ا دون امهارها بالصيغة التنفيذية.

وعليه فشرط التنفيذ بغير الصيغة التنفيذية يكون كما يلي:

- أن تكون حالة استعجال قصوى وبالتالي تستبعد حالة الاستعجال العادية.
- أن القاضي الاستعجالي لا يقضي به من تلقاء نفسه. بل لابد أن يطلبه الخصوم، وللقاضي السلطة التقديرية في الاستجابة للطلب من عدمه.
- أن يأمر به القاضي الاستعجالي في منطوق أمره، فإذا لم يأمر به فإنه لا يكون ثمة محل للإجراء حتى ولو كان الأمر صادرا في حالة الاستعجال القصوى. (2)

أما الصيغة التنفيذية بالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثق للعقد التوثيقي الرسمي يعوضها الموثق للدائن الذي يطلبها ولا يمنحها إلا مرة واحدة وهي نفس الصيغة التي تمهر بها الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والسندات التنفيذية الأخرى. وهذا طبقا للمادة 31 من قانون رقم 06-02<sup>(3)</sup> حيث تنص المادة 31 منه «تسلم النسخة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي وفقا للتشريع المعمول به، ويسري عليه ما يسري على تنفيذ الأحكام القضائية ويؤشر على الأصل بتسليم النسخة التنفيذية».

### الفرع الثالث: إثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها

(1) بلقاسم محمد بوصري، المرجع السابق، ص 515.

(2) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 91.

(3) أمر 06-02 المؤرخ 20 فيفري 2006 يتضمن مهنة الموثق ج.ر عدد 14 مؤرخ في 8 جوان 2006.

إن المشرع الجزائري قد أقر للدائن حق مبني على أساس مبدأ الضمان العام، حيث يهدف إلى استعادة الدائن مبلغ الدين الذي في ذمة المدين (أولاً) من كافة أموال هذا الأخير وهذا الأخير طبقاً للنص المادة 188 من قانون مدني الجزائري التي تنص «أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه». (1) إذن يمكن للدائن أن يختار المال الذي يريد الحجز عليه فيستصدر أمر بالحجز عليه لاستقاء ديونه ثم بيعه في المزاد العلني (2) أما بالنسبة للدائن المرتهن في كونه حامل لسند تنفيذي لضمان الحق المتمثل في الرهن المثقل به محل الحجز مما يخصصه كدائن ممتاز (ثانياً).

### أولاً: الدائن العادي

الأصل في الحجز التنفيذي على العقار المرهون يجب أن يمر أولاً بالحجز على منقولات المدين، حيث أن المحضر القضائي يقوم أولاً باستصدار أمر بالحجز على المنقولات الموجودة لدى المدين ثم إن لم تكن حصيلة ما نتج عن بيع المنقولات للوفاء بالدين أو بعد أن تأكد المحضر القضائي بعدم وجود المنقولات لدى المدين، يقوم بتحرير محضر لذلك. وعليه فلا يمكن مباشرة الحجز العقاري ما لم تتم إجراءات التنفيذ بالحجز على المنقولات، حيث يعتبر هذا الشرط جوهرى، وتغاديا لازدواجية الحجز أو البيوع الجبرية فإنه متى كان مقدار المنقولات لا يغطي الدين حينها يمكن للدائن مباشرة أو الانتقال إلى حجز علي عقار المدين. (3)

كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أن نص المادة 622 من ق.ا.م.ا في الفقرة الأولى والثانية والتي تمنع مباشرة التنفيذ إذا لم يكن من المنتظر أن يتحصل من بيع الأشياء المحجوزة ما يزيد عن مقدار مصاريف هذا التنفيذ، وحينها ينتقل المحضر القضائي إلى تحرير محضر عدم وجود المنقولات أما نص المادة 620 من ق.ا.م.ا أقرت على أن التنفيذ على الأموال المنقولة لا يتم إلا إذا كان مقدارها يغطي الدين والمصاريف. أما إذا

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط2، مكتبة الفلاح، بيروت، 1989 ص128.

(3) مرجع نفسه، ص 130.

كان غير ذلك انتقل التنفيذ إلى العقارات. (1) مع الملاحظة أن الترتيب الوارد في نص المادة 721 من ق.ا.م.ا يتوافق تماما مع الراجح لدى عموم المذاهب الإسلامية، إذ توجب طابع الموازنة بين مصلحة الغرماء ومصلحة المدين، لأن الحاكم الذي يتولى البيع الذي نصب ناظرا لمصالح الناس، فينبغي أن ينظر إلى المدين كما ينظر إلى الدائن في نفس الوقت، فبدأ ببيع المنقولات لأن بيعها أهون على المدين، فإن لم يفي ثمنها ببيع العقار. (2)

### ثانيا: الدائن الممتاز (الدائن المرتهن)

استثناء من المبدأ العام فإنه يجوز لأصحاب الحقوق العينية التبعية الخاصة بالعقارات كالرهن والتخصيص والامتياز بالتنفيذ على العقار المرهون بغض النظر عن كفاية المنقولات او عدم كفايتها لسداد ديون المدين. (3)

وهذا ما اوجت به المادة 721 من ق.ا.م.ا في فقرتها الثانية التي خصت الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز وأصحاب حقوق التخصيص الذين يمكن لهم مباشرة إجراءات الحجز العقاري بدون المرور على الحجز على المنقولات.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على الدائن الممتاز قبل أن حجز على العقار مباشرة أن يتأكد بأن قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف المختلفة، فلا يمكن حجز العقار إذا كان غير ذلك، حيث يجب على الأقل أن يغطي جزء من الدين، ويكون هذا الشرط جوهرى في مثل هذه الإجراءات الخاصة بالعقد. (4)

(1) عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط2، الجزائر، 2011، ص 396.

(2) عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 118 .

(3) محمد حسنين، مرجع السابق، ص 182.

(4) علي صغير جمال، حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد: 03، 2021، ص544.

### المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

يعتبر المدين الراهن او المنفذ على عقاره المرهون الشخص الذي تتم إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته حيث يعتبر الطرف السلبي الممتنع عن سداد ديونه و قد يكون المحجوز على عقاراته المرهونة شخصا اخر غير المدين ، كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره وهذا طبقا لنص المادة 644 ق.م.ج والتنفيذ على العقار المرهون في يد الحائز وذلك طبقا لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن.<sup>(1)</sup> فالتنفيذ في هذه الحالة ضد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رغم أنه ليس مدينا وفقا للمادة 911 من القانون المدني.<sup>(2)</sup>

كما تنص المادة 721/2 من القانون 08/09 «غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار او صاحب حق التخصيص على عقار، الذي بيده سند تنفيذيا، يجوز له الحجز على العقارات و/أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير» . ولا يتوقف التباين فقط بالنظر لمن بيده العقار المرهون (الفرع الأول) بل يتجاوزه الى وضعيات أخرى تفرضها مراتب الاهلية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: صفة المنفذ عليه

يشترط أن يكون الطرف السلبي ألا وهو المدين أو المنفذ ضده ذا صفة في اتخاذ الإجراءات ضده وكما سبق القول فقد يكون مدينا أصليا للدائن (أولا)، حيث يشترط أيضا أن يكون صاحب ملكية هذا العقار حتى في حالات إذا كان كفيل عيني (ثانيا) وحائز العقار (ثالثا).

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية بالقاهرة، 1970، ص 262.

<sup>(2)</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، ص 32.



## أولاً: المدين

الأصل أن يكون المنفذ عليه أو ضده هو المدين الذي ترتب في ذمة الالتزام محل التنفيذ وهو المذكور كطرف سلبي في سند التنفيذ. ولكن هناك صور قد يكون فيها المنفذ عليه شخص آخر غير المدين الأصلي طبقاً لنص المادة 884 ق.م.ج، حيث تقضي القاعدة العامة أنه لا تركة إلا بعد سداد الديون ومعنى ذلك أن أموال المورث لا تنتقل إلى الورثة إلا بعد الوفاء بديونه، وبالتالي فإن السند التنفيذي الصادر في مواجهة المورث (المدين الأصلي) ينفذ في مواجهة التركة الموجودة بحوزة الورثة، ولقد نظم المشرع الجزائري ذلك بمقتضى نص المادتين 617 و618 من ق.ا.م.ا. حيث يمكن أن يفصل ما جاء في نص المادتين كما يلي:

1. إذا توفي المدين الأصلي قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فيشترط تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة جملة أو إلى أحدهما في موطن مورثهم، وإلزامهم بالوفاء وفقاً لأحكام المادتين 612 و613 من نفس القانون، حيث يجب تبليغ الورثة بالسند الرسمي وتكليفهم بالوفاء في أجل 15 يوم ويجب أن يشمل التكليف بالوفاء البيانات المذكورة في نص المادة 613 من ق.ا.م.ا. (1).
2. إذا توفي المنفذ ضده بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل نهايتها فإنها تستمر على تركته وضد خلفه العام ولا تتوقف بالوفاة دون إعلان جديد، وفقاً لنص المادة 618 الفقرة الأولى من ق.ا.م.ا.
3. وفي حالة ما إذا تم البدء في الإجراءات أو لم يتم البدء فيها وتوفي المنفذ ضده عن ورثة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم يمكن لطالب التنفيذ أن يستصدر أمراً على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها التركة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة وفقاً لنص المادة 618 الفقرة الثانية. (2)

(1) انظر أمال حيار، مرجع سابق، ص 22-23.

(2) نظمت أحكام وفاة المدين المواد 615، 616، 617، 618 من قانون إجراءات مدنية وإدارية.

## ثانياً: الكفيل العيني

الكفيل العيني هو شخص رهن عقارا مملوكا له ضمانا لدين في ذمة شخص آخر "الغير" وهو ليس مدينا أو مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين، لكنه مسؤولاً عن هذا الدين في حدود العقار المرهون، فهو كحائز العقائر، لكنه يختلف عنه في أنه يقوم بإرادته برهن عقاره لضمان دين في ذمة الغير على عكس الحائز الذي ينتقل اليه العقار مثقلاً برهن دون أن يتدخل في ترتيب هذا الرهن.<sup>(1)</sup>

وهذا ما أقرته المادة 884 من قانون المدني الجزائري التي تنص «يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه».

## ثالثاً: حائز العقار

لقد عرفته محكمة النقض المصرية في حكم لها بأنه «الحائز في التنفيذ العقاري هو من اكتسب ملكية عقار مرهون أو مأخوذ عليه حق اختصاص بموجب سند مسجل سابقاً على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون، وتكون بذلك له مصلحة في الدفاع عن هذا الحق ومنع بيعه»<sup>(2)</sup> فهو كل من اكتسب حقاً عينياً على العقار بموجب سند سابق في شهره على شهر أمر حجز العقار دون أن يكون مسؤولاً عن الدين المضمون فيتلقى الحائز ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، ويجب أن يكون الحائز قد أشهر سنده بعد قيد الدائن المرتهن الرهن حتى يتمكن الدائن من الاحتجاج بحقه اتجاهه والتنفيذ على عقاراته. على هذا الأساس أن حق الرهن يخول للدائن حق التتبع بالرغم من أن الحائز ليس مديناً، إلا في حالة ما إذا اختار الحائز أن يقضي الدين

(1) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً للمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دون طبعة، دار النهضة العربية، 1980، ص 353.

(2) أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشاء المعارف، الطبعة العاشرة، القاهرة، 1991، ص 669.

أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه وهذا ما أكدته المادة 2/911 من قانون المدني الجزائري. (1)

فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري، لا يقصد به كل شخص آلت إليه ملكية العقار بعقد مسجل، قبل تسجيل أمر الحجز العقاري. (2)

نصت المادة 01/ 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى ذلك يجب لكي يوجد حائز للعقار، أن تتوفر شروط التالية:

- ان يكون قد تلقى ملكية عقار محمل بحق عيني تبعي مشهر أو أي حق عيني عليه.
- ان تنتقل إليه ملكية العقار بعد شهر الحق العيني التبعي، وقبل قيد أمر الحجز.
- ألا يكون هذا الغير مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين الذي يجري التنفيذ لاقتضائه.

### الفرع الثاني: الأهلية

بخصوص أهلية الراهن لم يتكلم المشرع عن الأهلية اللازمة لمباشرة الرهن الحيازي. على خلاف الرهن الرسمي حيث نص على وجوب أن يكون الراهن أهلاً للتصرف في الشيء المرهون، سواء كان هو المدين أو غيره.

لكن يجب أن تتوافر في الراهن اهلية التصرف في العقار المرهون. فإذا كان الرهن هو المدين بالنسبة له من الأعمال الدائرة بين النقع والضرر. فإن كان الراهن قد حصل على ائتمان معين. أو قد حصل على ما أجمل الالتزام فإنه بذلك يكون قد حصل على مقابل معين. وفي هذا النوع من التصرفات يستلزم كمال الأهلية. وعلى ذلك فإذا صدر الرهن من الصبي المميز أو من في حكمه كان التصرف قابلاً للإبطال. (3)

(1) نبيلة عيساوي، مرجع السابق، ص 27.

(2) العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، المرجع السابق، ص 151.

(3) ريمة تمرانت، الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري أطروحة الدكتوراه، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2020/2019 ص 68.

وبما أن عقد الرهن الحيازي هو عقد ملزم للجانبين فوجوب الأهلية للراهن تتطلب بالضرورة وجوب الأهلية للدائن المرتهن. ومن ثم يكون رهن الحيازة بالنسبة إلى الدائن المرتهن عقدا يدور بين النفع والضرر. بخلاف الرهن الرسمي فالدائن المرتهن فيه لا يلتزم ولذلك يكون الرهن الرسمي نافعا له نفعاً محضاً.<sup>(1)</sup>

أشار كل من القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية بهذا الشرط الموضوعي حيث تطلبت المادة 884 ق.م. ج ان يكون اهلا للتصرف في العقار وهو ما توحى به أيضا المادة 722 ق.ا.م.ا حينما اقتضت على من يشمل القاصر المدين الراهن.<sup>(2)</sup>

وعليه إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديهما أو شخصا معنويا فإنه يلزم لصحة الإجراءات أنه توجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص في كل الأحوال، سواء كان ناقص الأهلية من الأصل أو طرأ بعد الالتزام<sup>(3)</sup>. إذا بدأت إجراءات التنفيذ ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله ولا تبطل الإجراءات السابقة وهذا وفق لنص المادة 722 من ق.ا.م.ا «يقدم طلب الحجز على العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي...».

أما إذا لم يكن للمنفذ عليه من يمثله فطالب التنفيذ أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة لطلب تعيين وكيل خاص بموجب أمر على عريضة حتى يتسنى توجيه إجراءات التنفيذ ضده<sup>(4)</sup>. لذا فإن المحضر القضائي إذا قام بتوجيه إجراء من إجراءات التنفيذ ضد قاصر أو من في حكمه دون توجيهها إلى من عينه القانون لتمثله فإن هذا الإجراء يكون باطلا وليس قابلا للإبطال من طرف المدين القاصر، لأن القاصر محمي

<sup>1</sup> ريمة تمرانت، مرجع السابق، ص 69.

<sup>(2)</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 73 .

<sup>(3)</sup> محمد حسنين، مرجع السابق، ص 16.

<sup>(4)</sup> عمر حمدي باشا، مرجع السابق، ص 73.

من طرف القانون ضف إلى ذلك أن عدم اعتراض القاصر على الإجراء الموجه ضده لا يمكن اعتباره قبولاً من هذا القاصر لأن إجراءات التنفيذ لا دخل للإدارة فيها.<sup>(1)</sup>

إذا تم حبس المدين المنفذ ضده وللإجابة على هذا الطارئ فإن المشرع الجزائري في نص المادة 619 ق.م.ج أجازت التنفيذ على المدين المحبوس بمؤسسة عقابية بمناسبة جنائية محكوم عليها نهائياً أو جنحة بعقوبة سنتين فأكثر ولم يكن له من يتولى تسيير أمواله.

ففي هذه الحالة يمكن لطالب التنفيذ أن يقدم طلب إلى رئيس المحكمة عن طريق الاستعجال يطلب استصدار الأمر بتعين وكيل خاص من عائلة المنفذ ضده أو غيره محل المدين المحبوس أثناء التنفيذ على العقار لأن المشرع عندما استحدث هذا الإجراء لغايتين:

1. إن حبس المدين قد يؤدي إلى الإضرار بالدائن لا سيما إذا قام المدين بالتصرف في أمواله خلال مدة الحبس، لذا وضع المشرع هذا الإجراء لتجنب انتظار الدائن انتهاء مدة الحبس ثم القيام بإجراءات التنفيذ ضد المدين المفرج عنه.<sup>(2)</sup>
2. إعلام المدين بإجراءات التنفيذ المتخذة على عقاره وهو في الحبس، كما أن هناك طارئ آخر يمكن الإشارة إليه وهو صدور حكم بشهر إفلاس المدين التاجر، حيث أن المادة 245 من ق.ت.ج المتعلقة بالمدين التاجر الذي تم شهر إفلاسه.

فحسب نصوص القانون التجاري يقر بأن الدائنين المرتهين الذين قد تحصنوا مسبقاً ضد الإفلاس بتأمين خاص. لا يمكن منعهم من التنفيذ على العقار مباشرة لأن له أولوية على الثمن ولذلك فإن إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون سواء قد بدؤها قبل شهر الإفلاس أو يبدؤونها بعده فإنهم لا يمكن تقييدهم مع بقية الدائنين العاديين بل يمكن لهم القيام بإجراءات التنفيذ الجبري على العقار بمفردهم ولكن يجب أن توجه هذه الإجراءات ضد الوكيل المتصرف القضائي، باعتباره صاحب الصفة في تمثيل المدين

(1) نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص 9.

(2) محمد حسنين، مرجع سابق، ص 18.

المفلس قانونا. وبالتالي فإن بيع عقارات المدين المفلس من حق الوكيل المتصرف القضائي وحده. (1)

يتضح من خلال ما سبق ان لقيام التنفيذ الجبري صحيحا لابد من شروط موضوعية حاول المشرع تنظيمها بأسلوبين الإحالة على القواعد العامة والتخصيص في الكثير من الأحيان على مستوى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي لم يتوقف عند هذا الحد وإنما تعدها لبيان إجراءات الحجز على العقار المرهون.

### المبحث الثاني إجراءات حجز العقار المرهون

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساسا إجراءات قضائية نظرا لخطورة الحجز العقاري، وحماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفر شروط هذا الحجز، وتبدأ إجراءات الحجز على العقار باستصدار أمر الحجز (المطلب الأول) وتبليغه للمحجوز عليه (المطلب الثاني) ثم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول: استصدار أمر الحجز

قبل توقيع الحجز على العقار يجب أن يكون بيد الحائز سند تنفيذي ، و محضر الإلزام بالدفع ، وإذا كان دائنا عاديا أن يقدم محضر بعدم وجود منقولات لدى المدين أو أنها غير كافية لاستيفاء دينه و إثبات أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه و مستخرج من سند ملكية المدين للعقار ، و شهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية فإذا توافرت هذه الشروط فإن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في تقديم عريضة الأمر بالحجز مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه إلى رئيس محكمة مقر المجلس المختصة إقليميا (الفرع الأول) التي تتمثل على البيانات الأساسية لطلب أمر الحجز (الفرع الثاني) في كونها الدافع الرئيسي لتوقيع الحجز و استصداره (الفرع الثالث).

(1) نبيلة عيسوي، مرجع سابق، ص. 27.

### الفرع الأول: تقديم طلب حجز العقار إلى رئيس المحكمة المختصة

يتطلب القانون أن يقوم طالب التنفيذ وهو الدائن المرتهن أو من يمثله قانونا أو اتفاقا، بتقديم طلب الحجز على العقار المرهون إلى رئيس المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصها موقع العقار المراد حجزه ويكون هذا الطلب يكون في شكل عريضة، لأن أمر حجز العقار يصدر بموجب أمر على عريضة<sup>(1)</sup> طبقا لنص المادة: 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذه العريضة تتضمن مجموعة من البيانات نصت عليها المادة: 722 من ق.ا.م.ا وهي :

1. ذكر هوية الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار محل الحجز.
2. ذكر هوية المدين أي ذكر اسمه ولقبه وموطنه .
3. وصف العقار المطلوب حجزه، وتحديد موقعه، وذكر بيانات أخرى تفيد في تعيينه، حسب ما هو مدون في مستخرج سند الملكية . وإذا لم يتمكن المحضر القضائي من تحديد البيانات اللازمة لوصف العقار محل الحجز وكذا مشتملاته، يجوز للدائن أو للمحضر القضائي القائم بالتنفيذ أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسمح له بالدخول إلى هذا العقار للحصول على تلك البيانات، مع التتويه إلى أن هذا الأمر غير قابل لأي طعن، وهذا مانصت عليه المادة: 722 الفقرة الأخيرة من ق.ا.م.ا.<sup>(2)</sup>

في ذلك تقوم المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز في ذلك نصت المادة: 722 ف1 من ق.ا.م.ا بأن طلب الحجز يُقدّم من طرف الدائن أو من يمثله قانونا أو من وكيله الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه، مما

(1) ريمة تمرانت، المرجع السابق، ص 192.

(2) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص106.

يعني أن المشرع جعل الاختصاص الإقليمي والنوعي ينعقد لمحكمة موقع العقار، فهذه المحكمة هي المختصة في مسائل الحجز العقارية من إجراءات التنفيذ على العقار<sup>(1)</sup>.

يقوم رئيس المحكمة المختص إقليميا بإصدار أمر على عريضة، وذلك بعد استيفاء الطلب لمشروط السابقة الذكر وهذا في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب.

تجب الإشارة إلى أنه إذا كان طلب الحجز يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، كان ألي من رؤساء هذه الدوائر، توقيع الحجز عليه بموجب أمر واحد على أن يتضمن هذا الأخير، فضال عن البيانات المعتادة في أوراق المحضرين نوع السند التنفيذي وتاريخ التبليغ الرسمي لو بالإضافة إلى تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، فإذا خالا الأمر من أحد هذه البيانات كان قابلا للإبطال.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: البيانات الأساسية لأمر الحجز والجزاء المترتب على تخلفها

فيما يتطلب اصدار امر الحجز فقد ابدأ المشرع أهمية فيما يتضمنه من بيانات وما يتضمنه طلب الحجز (أولا) مع توضيحه لجزاء القائم عند عدم ارفاق تلك المرفقات (ثانيا).

#### أولا: مرفقات طلب حجز العقار

هي تلك الوثائق والمستندات الأساسية والضرورية المتطلبية في عملية التنفيذ وقد نصت عليها المادة: 723 ق.ا.م.ا.، وهذه المرفقات تتمثل فيما يلي :

(1) د. عبد الرزاق بو ضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08 / 09، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص88.

(2) سمية بوغنيم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، عدد1، مجلد4، 2020، ص522.



1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين المتمثل في عقد الرهن الممهور بالصيغة التنفيذية في هذه الدراسة، إضافة إلى نسخة من محضر التكليف بالوفاء.
2. نسخة من مستخرج عقد الرهن.
3. مستخرج من سند ملكية المدين الراهن للعقار المرهون .
4. شهادة عقارية تبين حالة العقار ووضعيته كما تبين جميع القيود والحقوق المثقل بها هذا العقار إن وجدت (كحق التخصيص أو حقوق الامتياز).

**ثانياً: الجزاء المترتب على عدم إرفاق مرفقات طلب الحجز :**

إذا لم يرفق الدائن المرتهن (طالب التنفيذ) بطلبه المستندات و الوثائق التي سبق و أن أشرنا إليها و هي وثائق ذات أهمية بالغة في عملية التنفيذ، فإنه يترتب على ذلك رفض طلب الحجز، لكن يجوز لهذا الدائن تجديد طلبه مرة ثانية مرفقاً بالمستندات المطلوبة،<sup>(1)</sup> و هذا ما نصت عليه المادة: 723 فقرة أخيرة بقولها «إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق، رفض طلب الحجز، و يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة و رفض طلب الحجز يتم من الناحية العملية و التطبيقية بموجب أمر ولائي يصدره رئيس المحكمة في هذا الشأن عملاً بأحكام القواعد العامة».

### الفرع ثالث: صدور أمر الحجز على العقار

متى كان الطلب مستوفياً لكافة الشروط طلب الحجز على العقار المرهون إلى رئيس المحكمة المختصة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المرهون المراد حجزه من طرف الدائن المرتهن المستوجبة قانوناً يصدر رئيس المحكمة أمر بالحجز على شكل عريضة (أمر على عريضة) خلال ثمانية أيام من تقديم الطلب،<sup>(2)</sup> وإذا خلا الملف من أية وثيقة من الوثائق السابقة الذكر، رفض الطلب شكلاً مع إمكانية إعادة الطلب بعد استكمال جميع الوثائق المذكورة، وبذلك نصت المادة 723 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما يجدر الإشارة إليه، أنه يجوز للدائن أن يستصدر أمر

(1) د. عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 92.

(2) حقه مرامية، مرجع السابق، ص 161.

على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار المرهون ومشتملاته وهذا الأمر غير قابل لأي طعن<sup>(1)</sup>.

و تجدر الإشارة في إلى أنه إذا كان الرهن مرتباً على عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص مختلفة تابعة اقليمياً لعدد من المحاكم، فإن القانون يسر للدائن المرتهن و أجاز له أن يستصدر أمر حجز عقاري واحد يشمل تلك العقارات، و ذلك من طرف رئيساً لمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد تلك العقارات المرهونة، بدلاً من أن يسعى هذا الدائن لدى تلك المحاكم المختلفة لاستصدار أمر بالحجز من كل محكمة على حدة، و هذا ما نصت عليه المادة: 724 ف 2 من ق إ م إ بقولها «إذا كان للمدين عدة عقارات و / أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية». (2)

فيما يتمثل في امر الحجز يتضمن بيانات اخذت بها المادة 3/724 تتمثل في:

-نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم ايقاع الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به، إذا ذكر الدائن في التنبيه المبلغ المطلوب من الدين وكان هذا المبلغ لا يتطابق مع حقيقة الواقع أي لا يتفق والثابت بالسند التنفيذي بأن كان أكثر من الدين أو أقل فلا يترتب عنه بطلان ويعتد بالتنبيه على الرغم من ذلك وإنما يصح التنفيذ لاقتضاء أقل المقدارين.<sup>(3)</sup>

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

-وتعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً وبالخصوص تحديد موقعه وحدوده ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء

(1) سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، القبة، دار الخلدونية، 2012، ص 101.

(2) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، ص 109.

(3) أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 641.

وتحديده إن كان مفرزا أو مشاعا وإذا كان العقار عبارة عن بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، وإذا كان عقار حضري أو ريفي، صالح للبناء أو زراعي يحوي منشآت، وتستخرج هذه المعلومات من سند ملكية العقار والوثائق اللاحقة به.

وينجر عن تخلف البيانات السابقة قابلية السد للإبطال وهو ما قضت به المادة 724 كذلك في الفقرة الأخير بقولها «وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه، كان قابلا للإبطال» ويعتبر باطل بطلان نسبي حسب تعبير المادة.

### المطلب الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره:

يعتبر التبليغ الرسمي في حقيقة الأمر اعلام الأشخاص المطلوب تبليغهم بالأوراق القضائية ويضطلع بهذه المهمة المحضر القضائي حيث على مستوى محل دراسة على العقار المرهون ويقوم فوراً بإجراءات بليغ الأشخاص المعنيين قانوناً تبليغاً رسمياً (الفرع الأول) مع انذارهم بدفع الدين (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تبليغ المدين المحجوز عليه (المدين الراهن)

إن الحائز هو الشخص الذي انتقلت إليه الملكية بأي سبب من أسباب اكتساب ملكية عقار المرهون و هذا ما اقتضت به المادة 2/911 من ق.م.ج عند تعريفها للحائز بقولها «ويعتبر حائز العقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن» فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، وإنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز على العقار.

و يتولى المحضر القضائي مباشرة إجراء ثاني وهو تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه أو ورثته، وإنذارهما بأنه إن لم يدفع الدين الذي في ذمته فإن الأمر بالحجز سيتم تسجيله أو قيده في مصلحة الشهر العقاري، والغرض منه هو إفساح المجال للمدين

لتسديد ما عليه من دينه لإنقاذ عقاره المحجوز من بيعه في المزاد العلني، وكذلك إمكانية إتاحة له الفرصة للاعتراض على أمر الحجز إن وجد مبرر لذلك<sup>(1)</sup>، إذ يجب على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغ رسمي بأمر الحجز إلى المدين بموجب محضر يجب أن يشمل هذا المحضر مجموعة من البيانات تمت الإشارة إليها في نص المادة 407 من ق.ا.م.ا وهي كالآتي:

1. اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وتوقيعه وختمه.
2. تاريخ التبليغ بالحروف وساعته.
3. اسم ولقب طالب التبليغ وموطنه.
4. إذا كان طالب التبليغ شخصا معنويا، تذكر تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني او الاتفاقي.
5. اسم ولقب وموطن الشخص الذي تلقي التبليغ. وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي واسم ولقب وصفة الشخص الذي تلقى التبليغ الرسمي.
6. توقيع الشخص الذي تلقى التبليغ وبيان طبيعة الوثيقة التي تثبت هويته ورقمها وتاريخ اصدارها، وإذا تعذر على المبلغ له التوقيع على المحضر، يجب عليه وضع بصمته.
7. الإشارة إلى تسليم الوثيقة موضوع التبليغ الرسمي إلى المبلغ له، وإذا لم يتضمن محضر التبليغ الرسمي البيانات المشار إليها أعلاه، يجوز للمطلوب تبليغه الدفع ببطلانه قبل إثارته لأي دفع في الموضوع.

كما أضافت المادة 725 من ق.ا.م.ا أنه يجب على المحضر القضائي أيضا توجيه إنذار بدفع مبلغ الدين إلى المدين وذلك في أجل شهر يبدأ سريانه من يوم هذا التبليغ أو الإنذار وتجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يبين إن كان هذا الإنذار يكون ضمن محضر التبليغ أم في محضر مستقل.

(1) علي صغير جمال، المرجع السابق، ص 540.

كذلك يتضح من خلال المادة 902 من ق.م.ج أن المشرع الجزائري أعطى الدائن الممتاز دون الدائن العادي حق إيقاع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري المملوك للحائز وذلك بإتباع الآجال المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ضف إلى ذلك إلى أن هذه بينت لنا أن إجراء الحجز يوجه أولاً إلى المدين ثم إلى الحائز رغم أن العقار أو الحق العيني العقاري المراد حجزه ملك للحائز.

إن الدائن الممتاز يجب عليه أن يقيد أولاً أمر الحجز وذلك بمباشرة إجراءات الحجز ضد المدين ثم توجه الإجراءات إلى الحائز. وعندها يقوم الدائن الممتاز بتبليغ أمر الحجز إلى الحائز وفق ما نصت عليه المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيسلمه نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز مرفقة بأمر الحجز، ثم يقوم بإجراء تبليغ رسمي آخر له، أي انذار الحائز، ويتمثل هذا الإنذار بأن العقار سيباع عليه جبرا إن لم يدفع مبلغ الدين الذي في ذمة المدين المحجوز أيضا.<sup>(1)</sup>

يكن الهدف من التبليغ أمر الحجز للحائز إلى إعلامه بنوع السند الذي بموجبه تم التنفيذ على العقار حتى يتأكد الحائز من مقدار الدين والعقار الجاري عليه الحجز، حتى يتخذ الإجراء الذي يناسبه ليتفادى هذا الإجراء بما منحه إياه القانون، وذلك إما القيام بالوفاء بالدين أو تخلية العقار ومواجهة إجراءات التنفيذ، وهذا طبقا لنص المادة 734 من ق.ا.م.ا. والمادة 923 من ق.م.ج.

<sup>(1)</sup> حمة مرلمرية، المرجع السابق، ص 165.

## الفرع الثاني: إنذار الحائز

تجدر الملاحظة في أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد التبليغ الرسمي وميعاد إنذار بالدفع للحائز لا في القانون المدني الجزائري ولا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، إلا أننا نرى بأن الميعاد يجب أن يكون بعد قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية لأن هذا الأخير محدد كأقصى أجل في اليوم الموالي لتبليغ الرسمي، وبذلك يجب أن وبعد القيام بكل هذه الإجراءات التي سبق ذكرها يقوم المحضر القضائي بتبليغ الكفيل العيني بأمر الحجز حسب ما نصت عليه المادتين 726 و 734 من ق.ا.م.ا ثم القيام بإجراء آخر وهو إنذار الكفيل العيني في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لهذا الإنذار.<sup>(1)</sup>

وما نشير إليه أن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات وإنما تم اقتباسها من خلال القياس على الإجراءات التي تبشر ضد الحائز، على أساس الكفيل العيني يأخذ نفس المكان الذي يأخذه الحائز في الإجراءات وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 902 ق.م.ج «يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية. وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له التفادي أي إجراء موجه إليه، إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية العقار».

لذا يجب أيضا أن تكون البيانات التي ترد في محضر إنذار الكفيل العيني هي نفسها البيانات التي ترد في محضر إنذار الحائز وهي البيانات الواردة في نص المادة 734 من ق.ا.م.ا وإن الهدف من اشتراط المشرع على الدائن إلزامية تبليغ كل من المدين والحائز والكفيل العيني بأمر الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري وكذلك الإنذار بالدفع والتكليف بالوفاء، هو منح لهم المهلة لكي يتدبر أمرهم لتفادي وتجنب إجراءات التنفيذ على العقار وبالتالي بيعه في المزاد العلني.<sup>(2)</sup>

(1) عبد السلام زيب، المرجع السابق، ص 371.

(2) عبد السلام زيب، المرجع السابق، ص 372.

فعلى الدائن أن يوجه إنذار إلى حائز العقار مفاده إما دفع الدين أو إخلاء العقار، وبهذا يتمكن الحائز من الاختيار بين أن يفي بالدين أو أن يخلي العقار أو يتحمل تبعة إجراءات التنفيذ الجبري،<sup>(1)</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 923 من ق.م.ج بالقول «إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أن يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية، إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد» وأكدت هذا الإجراء المادتين 726 و374 من ق.ا.م.ا.

ومن ثم يتم إنذار الحائز بموجب محضر قضائي، أوجبت المادة 734 أعلاه أن يشتمل بالإضافة إلى البيانات العامة للمحاضر القضائية على ما يأتي:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.
- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.
- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء، بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، والابيع العقار جبراً.<sup>(2)</sup>

تسجيل الإنذار: بعد إعلان الإنذار إلى الحائز، يجب القيام بتسجيله ويؤشر بهذا التسجيل على هامش تسجيل التنبيه بالحجز،<sup>(3)</sup> والحكمة من هذا الإجراء هو حماية من يتعامل في العقار مع الحائز.

(1) نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 212.

(2) حمه مرامية، المرجع السابق، ص 16.

(3) محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دون بلد نشر، دار الراية للنشر والتوزيع، 2012، ص 261.

### المطلب الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:

إذا كان تبليغ أمر الحجز للمدين وإنذار الحائز بعد استصدار أمر الحائز هما إجرائيين أساسيين لتوقيع الحجز على العقار فإن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إذا لم يتم إشهاره في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (الفرع الأول)، وإيداعها إلى المحافظ العقاري (الفرع الثاني) وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار المرهون تحت يد القضاء.

### الفرع الأول إجراءات قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية:

لقد نصت المادة 725 من ق.ا.م.ا على أنه يودع أمر الحجز خلال شهر من التبليغ بالمحافظة العقارية الكائنة بدائرتها موقع العقار وهذا من أجل تسجيله في سجل خاص، ويجوز أن يكون التبليغ وقيد أمر الحجز في يوم واحد حتى لا تترك الفرصة للمحجوز عليه للتصرف في العقار قبل قيد الحجز، ولقد بين قانون السجل العقاري ولا سيما المرسوم 63-76 بدقة الإجراءات الواجب إتباعها والوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها وأهمها السند التنفيذي، أمر الحجز.<sup>(1)</sup>

وإذا كان المشرع الجزائري نص على آجال إيداع أمر الحجز وقيدته بالمحافظة العقارية دون أن يرتب أي أثر على عدم احترام هذه الآجال فإن السؤال يطرح في حالة الدفع بعدم احترامها ممن يهمله الأمر لإبطال مفعول إجراء معين علماً أن المشرع الفرنسي مثلاً نص على سقوط أمر الحجز إذا لم يتم إيداعه للقيد خلال 90 يوماً من تبليغه للمدين طبقاً للمادة 674 من ق.ا.م.ا. فرنسي أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 930 ق.م.ج منه على أنه إذا تركت إجراءات الحجز مدة 03 سنوات فلا ترد الثمار إلا من وقت أن يوجه الدائن إنذار جديد إلى حائز العقار المرهون.<sup>(2)</sup>

(1) مرسوم 63-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(2) ليلي زروقي، الحجز العقاري، المجلة القضائية، عدد 2، 1997، ص 30.



فإنه لفهم هذه المسألة يجب أولاً تحديد الطبيعة القانونية لمهلة الشهر الخاصة بتسجيل أمر الحجز ما إذا كانت مدة سقوط أو مدة انتظار، وما إذا كانت مقررة لمصلحة المدين أو لمصلحة الدائن، وكذلك الوقوف على الغاية التي قصدها المشرع من تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، فمن جهة المشرع منح للمدين فسحة زمنية من أجل الوفاء بالدين وتقادي إجراءات الحجز على عقاره وفقدانه.<sup>(1)</sup>

أما فيما يخص مهلة 03 سنوات التي نصت عليها المادة 930 من القانون المدني فهي تخص رد الثمار من طرف الحائز للعقار المراد الحجز عليه من تاريخ إنذاره الأول بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ولا يمكن تعميمها على حجز العقار المملوك للمدين خاصة وأن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة قيد الإنذار الموجه للحائز بالمحافظة العقارية.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إجراء القيد

بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، يقوم أمين مكتب الرهون بتسجيل أمر الحجز في السجل المنصوص عليه قانوناً، وقد أعطى المرسوم 63/76 للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال القيد، تسمح له بقبول أو رفض الإيداع، وحتى بعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليه قانوناً، فمن صلاحيات المحافظ العقاري الامتناع عن قيد أمر الحجز أو التتبيه العقاري ويطلب تصحيح الإجراء طبقاً للمادة 106 الفقرة 03 من المرسوم سابق الذكر.

و إذا رفض المحافظ العقاري القيد فيجب عليه تبرير ذلك كما أن المادة 107 من المرسوم<sup>(3)</sup> أجازت للمحافظ أن يرفض مؤقتاً القيد في عدة حالات من بينها عدم إشهار سند المتصرف، و يمنح مهلة 15 يوماً لطالب القيد لتصحيح الإجراء، و هذا الأمر هام

(1) مسعود ختير، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، المجلد الأول، العدد الثامن، 2017، ص 297.

(2) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 27.

(3) المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63-76.

جدا إذا ما اعتبرنا أن الحجز لا يمكن أن يوقع إلا على عقارات سند ملكيتها مشهر مسبقا عملا بأحكام المادة 88 من نفس المرسوم ، غير أن المادة 89 منه أجازت القيد عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971 و يقصد به السند العرفي ، فهنا يمكن للدائن إيداع السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في الشكل الرسمي ليتم تسجيله ثم قيده في شهر بدلا عن مدينه إذا امتنع عن ذلك.(1)

وعند قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري و قيده لأمر الحجز في السجل المخصص لذلك يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي و يترتب عليه وضع العقارات تحت يد القضاء طبقا لنص المادة 379 من ق.ا.م.ا ، و قد نصت المادة 381 من ق.ا.م.ا على البيانات و الإجراءات الواجب مراعاتها من طرف المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز أهمها : ذكر تاريخ و ساعة الإيداع ترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، ذكر اسم ولقب و موطن المباشرين للتنفيذ ، ذكر مقر المجلس القضائي التي سيتم البيع في دائرته ، التأشير على الأمر على هامش التسجيلات السابقة مع البيانات المذكورة أنفا و تبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق للعقار للبيع ثم بيعه و المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز. (2)

مما سبق يتبين ان العقار يصبح محجوزا بعد استصدار امر الحجز من المحكمة المختصة وفق مصدر الحق الذي يتمثل في السند التنفيذي وذلك ابتداء من تاريخ قيد الحجز في المحافظة العقارية كون هذا الاجراء التنفيذي هام ويمهد للإجراءات التي تكون لاحقة في قيام البيع بالمزاد العلني واخذ من الحق العيني العقاري ما يستوفي دين.

(1) ليلي زروقي، المرجع السابق 30.

(2) سلطاني عبد العظيم والوافي فيصل، المرجع السابق، ص103.

## المبحث الثالث الآثار القانونية المترتبة على قيد امر الحجز

يترتب على صدور أمر الحجز وقيده بالمحافظة العقارية لموقع العقار المحجوز، آثار قانونية على العقار المرهون حيث يعتبر محجوزة قضائية من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة، أهمها وضع العقار تحت يد القضاء، هذا الأثر لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين، بل يظل محتفظة بملكيته، وإنما يؤدي فقط إلى تقييد السلطات المخولة له على العقار.

فالهدف من قيد أمر الحجز هو حماية "الغير" حسن النية، وتحذيره من قيام المدين المحجوز عليه أو من في حكمه بإبرام أي تصرف أو معاملة معه، لأنّ المشروع قرر وأنّ تصرفات المدين المحجوز عليه تكون قابلة للإبطال بعد قيد الحجز سواء بالنسبة لحقه في التأجير والاستغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين (المطلب الأول) وإلحاق الثمار بالعقار المحجوز (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله

يستخلص من المادة 1/735 ق.ا.م.ا أنه بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء يمنع على المدين المحجوز عليه وعلى حائز العقار وكذلك على الكفيل العيني القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، معاوضة، هبة، أو إنشاء الأحد الحقوق العينية الأصلية الأخرى كحق الإنتفاع أو حق الإرتفاق، كما يمنع عليهم إنشاء حقوق عينية، لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار تقوم على ذلك اثار قانونية من جهة التقادم القائم على (الفرع الأول) و حد من سلطات التصرف في العقار من المحجوز عليه (الفرع الثاني) و قدرته على استغلال و التأجير (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: الآثار القانونية المتعلقة بالتقادم

ما ينتجه الحجز من آثار قانونية تمنح فعاليتها من قيد الحجز في المحافظة العقارية تستمد في هذا تساؤلات على ما يتمثل في مسألة الملكية (أولاً) ومسألة تاريخ بدء سريان آثار الحجز (ثانياً) كون ان الحجز يقطع التقادم. (ثالثاً) (1)

## أولاً: الحجز لا يترتب عليه فقدان الملكية

العقار المرهون يعد محجوراً قضائياً من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية، وتترتب عليه كافة آثاره القانونية، سواء بين أطرافه أو اتجاه الغير، ابتداء من تاريخ القيد. و الواقع أن قيد أمر الحجز و إعتبار العقار محجوراً لا يفقد المدين المحجوز عليه، و من في حكمه كالحائز و الكفيل العيني، ملكية العقار المحجوز، بل إنه يبقى مالكا لهذا العقار إلى تاريخ بيعه بالمزاد العلني ، و إنتقال ملكيته تبعاً لذلك إلى الراسي عليه المزاد و الواقع أن قيد أمر الحجز و إعتبار العقار محجوراً لا يفقد المدين المحجوز عليه، و من في حكمه كالحائز و الكفيل العيني، ملكية العقار المحجوز، بل إنه يبقى مالكا لهذا العقار إلى تاريخ بيعه بالمزاد العلني ، و إنتقال ملكيته تبعاً لذلك إلى الراسي عليه المزاد. (2) فالحجز كإجراء لا يُعدّ تصرفاً من جانب الدائن الحاجز في العقار المحجوز ولا يُجرّد المدين المحجوز عليه ومن في حكمه من ملكيته للعقار المحجوز، بل هو إجراء الهدف منه هو تجميد العقار وإبقائه على حالته وعلى وضعيته القانونية ومنع التصرف فيه، إلى غاية إستكمال إجراءات التنفيذ الجبري عليه، وبيعه بالمزاد لكي يتمكن الدائن الحاجز من حقه (3).

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، دون تاريخ، بيروت، لبنان: ص: 355.

(2) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق ص 149.

(3) مسعود ختير، المرجع السابق ص 301.

ويترتب على هذه القاعدة النتائج التالية:

1. على المدين المحجوز عليه باعتباره هو المالك للعقار المحجوز أن يتخذ التدابير والإجراءات اللازمة لحماية ملكه والمحافظة عليه، فيجوز له أن يرفع دعاوى الحيازة الثلاث للحفاظ على حيازته للعقار، وله أن يتخذ كل ما من شأنه كإجراء الحفاظ على العقار.
2. إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة، فإن المدين المحجوز عليه هو الذي يتحمل تبعه هلاك العقار، وإذا هلك العقار بخطئه وقعت مسؤولية الهلاك على عاتقه ولا يتحملها الدائن الحاجز، ولا ينقضي دينه سبب هذا الهلاك.
3. جواز تعدد الحجوز على عقار واحد، بإعتبار أن العقار المحجوز ما يزال مملوكا للمدين المحجوز عليه، لذا يجوز لأي دائن آخر الحجز على نفس العقار المحجوز من طرف الدائن المرتهن الحاجز، ويكون له حق الإشتراك مع الحاجز الأول في توزيع حصيلة البيع تطبيقاً لقاعدة كل أموال المدين ضامنة لديونه حسب المادة 188 ق.م.ج.
4. إذا بيع العقار المحجوز حل ثمنه محله، ويصبح هذا الثمن ملكاً للمدين المحجوز عليه بدلاً من العقار المباع، وإذا إستوفى الدائنون حقوقهم من هذا الثمن يكون الباقي من الثمن من نصيب المدين المحجوز عليه.<sup>(1)</sup>

**ثانياً: تاريخ بدء سريان آثار الحجز**

يبدأ سريان آثار الحجز سواء بالنسبة للمدين أو للكفيل العيني أو للحائز، من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 732 / 1 من ق.م.ا. «تلاحق بالعقار و / أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية» وهو نفس الحكم الذي قرره المادة: 735 / 1 من ق.م.ا. بقولها:

«لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و / أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب

<sup>(1)</sup> مسعود ختير، المرجع السابق ص 302.

تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال.» أما بالنسبة للقانون المدني فقد قرر حكماً آخر في نص المادة 930 المتعلقة بالحائز وهو أن آثار الحجز بالنسبة إليه تبدأ من تاريخ تبليغه بالإندار بدفع مبلغ الدين أو التخلية، وليس من تاريخ قيد أمر الحجز، وهكذا تجري «ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية. فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد».

### ثالثاً: قطع التقادم

الحجز بإعتباره إجراء من إجراءات التنفيذ يقطع التقادم كبقية الوسائل الإجرائية الأخرى كالمطالبة القضائية أو مطالبة الدائن حقه في التفليسة أو في توزيع حصيلة بيع أموال التفليسة، وهذا ما قضت به المادة: 317 من ق م «ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة أو بالحجز...» والحجز أياً كان نوعه، سواء كان حجزاً تحفظياً (المادة: 646 ق إ م إ) أو حجزاً ما للمدين لدى الغير (المادة: 667 ق إ م إ) أو كان حجزاً تنفيذياً على المنقول (المادة: 687).<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: آثار الحد من سلطات المحجوز عليه في التصرف في العقار

نصت المادة 01/ 735 من ق.ا.م.ا، على أنه لا يجوز للمدين ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني من يوم تسجيل الحجز، القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع أو مقايضة أو هبة أو وقف، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية، كحق الانتفاع والارتفاق، كما يمنع عليهم توقيع حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلاً، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، وتبعد الراغبين في شرائه، ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز سواء كانوا دائنين عاديين أم أصحاب حقوق عينية تبعية كرهن أو اختصاص أو امتياز.<sup>(2)</sup>

(1) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 152.

(2) علي صغير جمال، المرجع السابق ص 548.

ويعد البطلان المنصوص عليه في المادة 735 من ق.ا.م.ا هو بطلاننا نسبياً، يتمسك به من وضع لحمايته، فلا يحق للمشتري التمسك به، وعليه فإن هذا المنع يفيد الدائنين العاديين، أكثر مما يفيد الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية، لأن الدائن صاحب الحق العيني التبعية له من نفاذ التصرف، إذ يمكنه تتبع العقار في أي يد يكون، ومن ثم لا يؤديه ميزة التتبع، فلا يضار كثيراً تصرف المدين، أما الدائن العادي لو نفذ التصرف في مواجهته، فإنه سوف يتعرض لخطر محقق لأنه يفقد ضمانه وهو العقار إذ لا يستطيع تتبعه.<sup>(1)</sup>

بالتالي فإن كل التصرفات التي يقوم بها المحجوز عليه بعد تسجيل أمر الحجز والتي من شأنها أن تنقص من قيمة العقار أو تزيد في التزامات المدين أو التي تهدف إلى الإضرار بالدائن الحاجز أو باقي الدائنين لا يمكن اعتبارها نافذة ولا يعتد بها، أما التصرفات التي يقوم بها المدين قبل تسجيل أمر الحجز فهي تصرفات قانونية ونافذة . لكن إذا قام المدين بهذا تصرفات إضرارا بالدائن، هنا وعملاً بالقواعد العامة المقررة في القانون المدني يمكن للدائن المتضرر رفع دعوى عدم نفاذ التصرف حسب نص المادة 191 من ق.م.ج وله أيضاً رفع دعوى الصورية بغية طلب عدم نفاذ التصرفات الضارة به حسب نص المادة 192 من ق.م.ج.<sup>(2)</sup>

(1) سلطاني عبد العظيم والوفاي فيصل، المرجع السابق ص 116.

(2) هشام مخلوف، التنفيذ على العقار في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس عشر، جامعة الجزائر 01، 2018، ص39.

### الفرع الثالث: آثار تقييد سلطات المحجوز عليه في استغلال العقار وتأجيله

بنت المادة 730 ق.ا.م.ا. على كيفية تقييد حق المحجوز عليه (أولاً) في استعمال العقار واستغلاله وهي تمييز ما إذا كان العقار في حيازة المدين أو كان مؤجر (ثانياً).

**أولاً:** إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه.

إن الفقرة الأولى والثانية من المادة 730 من ق.ا.م.ا. تشير احتمال كون العقار المحجوز لم يكن مؤجر وقت قيد أم الحجز، فقررت أنه متى كان ذلك استمر المدين المحجوز عليه مالك العقار حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم بيعه، إلا إذا صدر أمر مخالف من القضاء في هذا الخصوص. كما له الحق أيضاً أن يبقى ساكناً في العقار دون أجر إلى أن يتم بيعه.<sup>(1)</sup>

**ثانياً:** إذا كان العقار المحجوز مؤجر

يترتب للإيجار حقوق مالية شخصية إذ لا يخول لها أي حق عيني، إلا أن من الناحية العملية يؤثر في القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبراً، وعلى هذا الأساس حرص المشرع الجزائري على تناول مختلف الحالات التي يبرم فيها المحجوز عليه عقد الإيجار بعد قيد أمر الحجز (1) وقبل قيد أمر الحجز (2) على العقار وهذه الحالات كالاتي:

**1- إيجار العقار بعد قيد أمر الحجز.**

إن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية أو في سجل لدى أمانة ضبط المحكمة يؤدي إلى تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار<sup>(2)</sup> وبالتالي تصبح كل عقود الإيجار التي يبرمها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، غير نافذة في حق الدائن الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة وحتى مشتري العقار أي الراسي عليه المزداد<sup>(3)</sup>

(1) عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 235.

(2) عبد السلام ذيب، مرجع السابق ص 337.

(3) هشام مخلوف، المرجع السابق ص 286.



وهذا وفقا لما نصت المادة 731 من ق.ا.م.ا والتي تنص «...وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز».(1)

## 2- إيجار العقار قبل قيد أمر الحجز

من أجل ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة أو بإيجار زهيد فيضعف فرص بيعه خاليا مطهرا بالمزاد العلني، لذلك عالج المشرع الجزائري هذه الحالات فيما يلي:

فحسب المادة 731 من ق.ا.م.ا.: «تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة...».

أما المادة 896 من ق.م.ج: «الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية...». ويتضح بموجب نصي المادتين، أن عقود الإيجار المبرمة من طرف المدين المحجوز عليه قبل قيد أم الحجز تكون نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، ولكن يشترط أن تكون هذه العقود ثابتة التاريخ.(2)

كما أن المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 تنص على: «تجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى...».(3)

(1) المرجع نفسه 286.

(2) هشام مخلوف، المرجع السابق ص 284.

(3) المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

## المطلب الثاني: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

ان كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها بالعقار المرهون ، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيود أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه فالعبرة بيوم فصلها عنه، فإذا فصلت قبل قيد الحجز فتلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولاً مستقلاً وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول<sup>(1)</sup> (الفرع الأول) وباعتبار أن ثمار العقار تعد محجوزة مع العقار من تاريخ حجزه رغم أنها تعتبر منقولات بحسب المآل، (الفرع الثاني) لما ما تقوم على المحجوز عليه مسؤولية في حالة الاتلاف و اختلاس الثمار (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

إن إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز هي نفس الإجراءات سواء كان العقار مشهر أو غير مشهر وهذا وفقاً لنصي المادة 732 ق.ا.م.ا والمادة 796 على التوالي. ووجه الاختلاف في زمن ترتيب الأثر حيث ينطلق في حق المدين من يوم قيد امر الحجز على مستوى المحافظة العقارية او لدى امانة ضبط المحكمة، أما بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني فإن هذا الأثر لا يترتب إلا بعد إنذارهما هذا وفقاً لما ورد في الفقرة الثالثة من المادة 734 من ق.ا.م.ا.

لقد نص المشرع على ضرورة إلحاق الثمار بالعقار المحجوز كأثر من آثار الحجز العقاري وذلك في نص المادة 732 من ق.ا.م.ا: «تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، شماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية...».

أن ثمار العقار وإيراداته تلحق بالعقار المحجوز من يوم تسجيل الحجز لتوزع على الدائنين كما يوزع ثمن بيع العقار، فبالنسبة للعقار المرهون فإن حائز العقار ملزم برد الثمار من يوم توجيه الإنذار إليه بالدفع أو التخلية، لمدة لا تجاوز ثلاث سنوات، وإذا

(1) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 33.

تجاوزت مدة إجراءات الحجز ثلاث سنوات فالحائز يصبح غير ملزم برد الثمار إلا من تاريخ توجيئه إنذار جديد إليه من الدائن. وذلك في مقتضى النصوص القانونية للمادة 888 و 930 ق.م.ج على التوالي انه ينبغي ان:

- توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري.
- وعلى حائز العقار أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد.

### الفرع الثاني: تحديد الثمار التي تلحق بالعقار

الثمار تأخذ حكم العقار على الرغم من انها في الأصل منقول فتكون محجوزة بقوة القانون دون إتباع إجراءات مستقلة بالثمار لحجزها وتصبح جزء من العقار فيكون حكمها كحكم ثمن العقار في التوزيع وتتمثل هذه الثمار في:

- 1- الثمار الطبيعية: مثل المحاصيل الزراعية وهي الغلة الناتجة عن العقار، طبقاً لنص المادة 732 ق.ا.م.ا تلحق الثمار بالعقار عن المدة التالية لتوقيع الحجز العقاري.
- 2- الثمار الصناعية: كالمعادن والأحجار، يلحق بالعقار ما يتم استخراجها بعد شهر الحجز، أما ما يثبت انه استخراج قبل توقيع الحجز فلا يلحق بالعقار المحجوز.<sup>(1)</sup>
- 3- الثمار المدنية يقصد بها إيرادات العقار كأجرته بعين ثمنه أو بدل إيجاره، بينما يراد بالثمار الطبيعية والمنتجات الزراعية والفلاحية، أما الثمار الصناعية فهي المعادن المستخرجة من باطن الأرض وبالنسبة لثمار العقار تعتبر محجوزة بقوة

(1) علي صغير جمال، المرجع السابق، ص 551.

القانون طيلة مدة الإجراءات الخاصة بالتنفيذ حتى ولو صدر أي أمر استعجالي يقضي بإيقاف إجراءات التنفيذ على العقار.<sup>(1)</sup>

ومن البديهي أن العقار إذا كان مؤجرا فإن ثمن بدل الإيجار للفترة السابقة لتبليغ أمر الحجز الى المستأجر، أما اجرة التي تلحق بالعقار فهي الأجرة المستحقة للفترة اللاحقة لتسري الحجز. وبالنسبة لدفع ثمن أو أجرة الإيجار مساقا فإنه لم يرد نص خاص بشأنها،<sup>(2)</sup> لكن بالرجوع إلى المادة 212 من ق.م.ج ينص على دفع ثمن الإيجار لعقار مرهون كما يلي: «ان تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة تزيد عن ثالث سنوات كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسري نزع الملكية وإذا كانت المخالصة لمدة تزيد على ثالث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن الوارد في الفقرة السابقة».

### الفرع الثالث: مسؤولية المحجوز عليه عن إتلاف واختلاس الثمار المحجوزة

قرر المشرع الجزائري جزاء مدني وجزائي في المادة 733 من ق.ا.م.ا في حالة اختلاس او اتلاف الأموال من طرف المدين او حائز العقار او الكفيل العيني حيث يتعرض المعني للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية التي يمكن ان يطلبه المضرور.

و يؤخذ من هذا النص بأن المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بحسب الأحوال، يكون مسؤولاً عن الثمار و الإيرادات الملحقة بالعقار المحجوز الموجودة تحت يديه، و تبدأ مسؤوليته ابتداء من تاريخ تبليغ أمر الحجز بالنسبة للمدين المحجوز عليه و الكفيل العيني و لحائز العقار، فابتداء من هذا التاريخ يصبح هؤلاء الأشخاص مسؤولين مدنيا و جزائيا عن اختلاس أو تبديد أو إتلاف تلك الأموال أو الثمار المحجوزة<sup>(3)</sup> حيث تنص المادة 364 قانون العقوبات.

(1) هشام مخلوف، مرجع السابق، ص 287.

(2) حمه مرامرية، مرجع السابق، ص 170.

(3) بداوي عبد العزيز، مرجع السابق، ص 179.

### ملخص الفصل الأول

في دراسة هذا الفصل اتضح المقتضيات القانون للتفويض على العقار المرهون في مرحلة الحجز التنفيذي الذي تتمثل هذه المقتضيات في محل التنفيذ -العقار المرهون- و السند التنفيذي التي تتمثل فيما نص المشرع في المادة 600 قانون إجراءات تنفيذية و إدارية كأساس و مصدر الحق لقيام التنفيذ الذي يأخذ ببدأ مرحلة الحجز على هذا العقار المرهون تكون في استصدار امر الحجز من المحكمة المختصة سواء كان هذا العقار بيد المدين الراهن او حائز العقار او كذلك اذا كان بيد الكفيل العيني مع تبليغ المنفذ عليه و انذاره بعد صدور امر إعلامه بنوع السند الذي بموجبه تم التنفيذ على العقار حتى يتأكد الحائز من مقدار الدين والعقار الجاري عليه الحجز، حتى يتخذ الإجراء الذي يناسبه ليقادى هذا الإجراء بما منحه إياه القانون و الوفاء بالتزامه قبل قيد الامر في المحافظة العقارية التي تقيد سلطة المدين الراهن على العقار مما يأخذ بأثار قانونية في قطع التقادم و الحد من تصرفاته في التصرف و استغلال العقار و كذلك تأجيره مع اتباع إجراءات قانونية في الحاق الثمار كملحقات للعقار التي أوضح المشرع الأساس القانون لها تحديدها وتأخذ في مجرى بيع العقار في المزاد العلني و ابداء مسؤولية في حالة اختلاس المحجوز عليه في حالة الاختلاس و إتلاف الثمار.

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني البيع الجبري للعقار المرهون

بعد أن يتم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يوضع العقار تحت يد القضاء، وهنا تبدأ مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار المرهون، وهي مرحلة بيع العقار في المزاد العلني و تحصيل المال لتسديد حقوق الدين، والتي تتطلب بدورها مجموعة من الإجراءات المكملة لبعضها البعض، تتمثل هذه الإجراءات في الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار من ايداع قائمة شروط البيع وايداعها بأمانة ضبط المحكمة ثم تبليغها لذوي الشأن عن طريق المحضر القضائي (المبحث الأول)، وبعد الانتهاء من هذه المرحلة تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، (المبحث الثاني) والتي بدورها تتطلب مجموعة من الإجراءات تتلخص في تحديد تاريخ ومكان البيع، وإجراءات البيع بالمزاد العلني. وتوزيع حصيلة البيع (المبحث الثالث).

### المبحث الأول الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار

نصت على هذه المرحلة المادة 01/ 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هيئة الإجراءات الممكن مرور بها قصد التحضير لبيع العقار، حيث يتم من خلالها إعداد قائمة شروط البيع على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة (المطلب الأول)، لتليها عملية الإنذار بهذا الإيداع لكل صاحب شأن عملاً بنص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (المطلب الثاني) لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة، التي يفصل فيها في جلسة الاعتراضات (المطلب الثالث).

## المطلب الأول: مفهوم قائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع هي وثيقة غير مألوفة تحتاج بلا ريب تبيان وتحديد معناها (الفرع الأول) كذلك بياناتها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: معنى قائمة شروط البيع

عرفت قائمة شروط البيع على أنها تعتبر «ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه يحررها المحضر القضائي بناء على طلب صاحب المصلحة من التنفيذ».<sup>(1)</sup>

وعرفت أيضا بأنها: «محرر متضمن بيانات محددة، ومشمتمل على مرفقات معينة، يودعها المحضر القضائي على صورة محضر»<sup>(2)</sup> عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي من شأنها التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، وكذا الشروط التي يقوم على أساسها المزاد العلني، ويقوم بتحريرها المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الشخص الذي سيباشر البيع، وبعدها يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة اقليميا.<sup>(3)</sup>

كذلك عرفت بأنها عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار المحجوز، وهذا الدفتر يعد ورقة من أوراق التنفيذ الجبري، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، ويتضمن شروط تتعلق ببيع هذا العقار بالمزاد العلني، كما أن هذه القائمة تكون مرفقة بمستندات ومرفقات، ويتم إعداد وتحرير هذه القائمة من الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي.<sup>(4)</sup>

في ذلك فإنه تبين في طبيعة قائمة شروط البيع حسب رأي فقهي حديث في فرنسا، فإن قائمة شروط البيع تختلف من حيث طبيعتها قبل جلسة الاعتراض عليها وبعده، فقبل

(1) عمر نبيل إسماعيل، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، بيروت، الدار الجامعية، 1996.

(2) خليل أحمد، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، الدار الجامعية للنشر، مصر، طبعة 2006، ص439.

(3) أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات عشا، الجزائر، 2003، ص396.

(4) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2007-2008، ص54.



الجلسة تعتبر مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها، تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: بيانات قائمة شروط البيع

تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ في شكل محضر، يحتوي على بيانات ويرفق بمستندات (أولاً)، ويطبق عليها جزاء في حالة تخلف البيانات (ثانياً).

#### أولاً: بيانات الاساسية للقائمة

إن قائمة شروط البيع تتضمن بيانات أساسية وشروط، يتم على أساسها بيع العقار المحجوز، فهذه البيانات القصد منها تقديم توضيحات لذوي الشأن، وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار كالمدين والحاجز والكفيل العيني، وكذلك لكل شخص له رغبة في الدخول إلى المزاد بغرض شراء العقار في المزاد العلني.<sup>(2)</sup>

وعملاً بنص المادة 02/737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن تشمل هذه القائمة على البيانات الآتية:

1. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين، والحاجز، والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
2. بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين وهو من البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ، مخصصة لإبلاغها للغير حتى يتسنى له مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.<sup>(3)</sup>
3. أمر الحجز وتاريخ تـبليغه وقيدته وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.

(1) أمال حبار، المرجع السابق، ص 21.

(2) بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 59.

(3) عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 237.

4. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعييناً دقيقاً، لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة واسمها مفرزاً أو مشاعاً وإذا كان بناية يعين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.<sup>(1)</sup>

5. بيان المصاريف والثلث الأساسي: الدائن الحاجز هو الذي يحدد الثلث الأساسي الذي تبدأ به لكن هذا التحديد ليس مطلقاً المزايدة<sup>(2)</sup> وإنما يجب أن يتم وفقاً لما نصت عليه المادة 739 من ق.ا.م.ا، إذ يحدد من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعابه بأمانة الضبط، وحتى لا تطول المدة أكثر يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على ألا يتجاوز هذا الأجل في كل الأحوال عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه، إلا استبدل بخبير آخر<sup>(3)</sup>

6. تجزئة العقار إلى صفقات إذا كان لذلك فائدة، كأن تكون قيمته كبيرة لدرجة تقلل من فرص شرائه، مع ذكر الثلث الأساسي لكل صفقة، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وما تجدر الإشارة إليه أن الوحدات الاقتصادية لا يجوز تجزئتها.

7. تحديد الشخص الذي يشغل العقار، وصفته، وسبب الشغل أو أنه شاغر

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

وقد نصت المادة 738 من ق.ا.م.ا على أن ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات

الآتية:

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2. نسخة من أمر الحجز.

(1) الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، دار الكتب والدراسات العربية 2018، ص 609.

(2) محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 04.

(3) حمه مرامرية، المرجع السابق، ص 194.

3. نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.

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

5. مستخرج من الضريبة العقارية، الغرض منه هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقار. (1)

#### ثانيا: جزاء تخلف بيانات القائمة

إن البيانات التي يجب ان تتضمنها قائمة شروط البيع أساسية وجوهرية لذا فإن جزاء تخلف أو نقص بيانات الأساسية هو البطلان المنصوص عليه في المادة 737 ق.ا.م.ا بقولها «وإذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للأبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه» أي تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة، خلال أجل لا أقصاه جلسة الاعتراضات، او سقط حقه، وعند إلغائها (القائمة) يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي. (2)

(1) حمه مرامرية، المرجع السابق، ص 195.

(2) ريمة تمرانت، لمرجع السابق ص 203.

## المطلب الثاني: إيداع القائمة

يقصد بإيداع قائمة شروط البيع، الإجراءات التي يقوم بموجبها المحضر القضائي بوضع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، وتعتبر هذه المرحلة حساسة لأنها أول نقطة جديّة توجه العملية نحو التنفيذ حيث لأجل تحققها كان لازماً الإطار الزمني والمكاني لعملية الإيداع (الفرع الأول) مع القيام بعملية التبليغ (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: ميعاد الإيداع

يتضح من نص المادة 737 من ق.ا.م.ا، أن المكلف بإيداع القائمة ومرفقاتها هو المحضر القضائي، الذي يقوم بتحرير هذه القائمة وذلك في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال مدة معينة، المحدودة قانوناً بثلاثين يوماً يبدأ حسابها من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، بمعنى أن يستوجب على المحضر القضائي كي تكون عملية إيداعه سليمة استنفاد المدة المذكورة أعلاه ليقوم بمباشرة إيداع القائمة مع مرفقاتها ثم تودع مع مرفقاتها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المرهون<sup>(1)</sup>، ثم يؤشر بعد ذلك رئيس المحكمة المختص على محضر الإيداع، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقاد المزاد.<sup>(2)</sup>

وقد يتم تحديد لاحقاً لتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد، بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرفاً في الحجز أو يصدر الأمر مباشرة من رئيس المحكمة، ويكون ذلك بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت، وهذا ما نصت عليه المادة 747/ 01 من ق.ا.م.ا. أما بالنسبة للجزاء المترتب على عدم إيداع قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد قانوناً لم يرتب المشرع الجزائري أي جزاء على ذلك

<sup>(1)</sup> حمه مرامية، المرجع السابق، ص 195.

<sup>(2)</sup> عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 238.

او اجل إيداع قائمة شروط البيع في خلال ثلاثون يوم من تاريخ تبليغ امر الحجز الى المدين المحجوز عليه.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: التبليغ الرسمي للقائمة

متى قام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع والتأشير عليها توجب عليه خلال 15 يوما من الإيداع بالتبليغ الرسمي إلى كل من يهمله الأمر ممن ارتبط حقهم بالعقار المرهون، حتى يتمكنوا من إبداء ما لديهم من ملاحظات أو أوجه الإبطال عند الاعتراض عليها، تم ذكر الفئات الخس في المادة 740 ق.ا.م.ا:

- 1- المدين المحجوز عليه
  - 2- الكفيل العيني أو الحاجز للعقار أو الحق العيني العقاري
  - 3- المالكين للعقار أو الحق العيني مشاعاً
  - 4- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
  - 5- بائع العقار أو مقرض ثمنها والشريك القاسم أو المقايض به في حالة وجوده.
- وعملية التبليغ تعتمد على وثيقة هامة يطلق عليها محضر التبليغ الذي يتطلب من المحضر تضمينه قائمة شروط البيع زيادة البيانات المذكورة في المادة 741 ق.ا.م.ا. التالية:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع
- 2- تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال
- 3- بيان الثمن الأساسي المحدد جملةً أو لكل جزء
- 4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني
- 5- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، والا سقط حقهم في التمسك بها

<sup>1</sup> عبد العزيز بوداوي، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 194.

وفي حالة الوفاة أحد الأشخاص يكون التبليغ للورثة بصفة جماعية، دون تحديد لأسمائهم وصفاتهم في موطنهم، فإن معروفاً ففي موطن المتوفى. ويلاحظ أن إغفال تبليغ أحد هؤلاء لا يترتب البطلان، نما لم يكن لهم موطناً ولا يجوز الاحتجاج في مواجهتهم بإجراءات التنفيذ.<sup>(1)</sup>

بجانب التبليغ عن طريق إخبار أصحاب الشأن، أوجب المشرع كذلك على المحضر القضائي، القيام بإعلان عام بالنشر والتعليق، خلال ثمانية أيام التالية كآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، ويحصل النشر في جريدة يومية وطنية، والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وذلك حتى يتمكن كل ذي مصلحة من الاطلاع على القائمة والاعتراض عليها في الوقت المناسب،<sup>(2)</sup> وقد نظم المشرع هذا الإعلان بموجب المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) مرامرية حمه، المرجع السابق، ص 197.

(2) أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، 2015، ص 280.

### المطلب الثالث: الاعتراض على القائمة

خصص المشرع الجزائري وسيلة إجرائية هامة، القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بالعقار محددًا لها مفهوم خاصا (الفرع الأول)، وواضعا في نفس الوقت احكام خاصة لإتمام عملية حسم الاعتراضات (الفرع الثاني) والتي تتوقف عليها إجراءات واثار من قبل الاجراء (الفرع الثالث)

#### الفرع الأول: مفهوم الاعتراض على قائمة شروط

الاعتراض على قائمة شروط البيع اجراء قانوني يحتاج الى تحديد معالمه العامة من بيان معناه (أولا) واشكاله (ثانيا).

أولا: معنى الاعتراض على قائمة شروط البيع لقد تصدى الدارسون لهذه النقطة محاولين تعريفه كإجراء هام يحفظ الحقوق (1) ومحدددين في نفس الوقت لطبيعته القانونية (2).

#### 1- تعريف الاعتراض:

يعرف الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه: «المنازعة الفرعية التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم على شروط البيع وأوجه البطلان، التي ينازعون بها في صحة التنفيذ». (1)

ويعرف أيضا بأنه: «منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو تعديل شروط البيع الواردة على القائمة كما عرف أيضا بأنه: «منازعة موضوعية تتعلق بالتنفيذ على العقار يقدمها ذوي الشأن، وتتعلق بصحة كل من مقدمات التنفيذ، وما تم من إجراءات والشروط المدرجة بالقائمة» (2)

(1) شاهين دعاء، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، مذكرة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية فلسطين، كلية الدراسات العليا، فرع قانون خاص، 2013، ص 96.

(2) مرامرية حمه، المرجع السابق ص 198.

وعرف كذلك بأنه: «منازعة موضوعية في التنفيذ، يختص بنظرها قاضي التنفيذ، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه مهما كانت قيمتها، وهي لا تقتصر على مجرد ما جاء بالقائمة من شروط، بل قد تمتد لتشمل كل ما يتعلق بإجراءات التنفيذ ومقدماته كذلك لا يأخذ الاعتراض صورة واحدة دائماً، بل تختلف صورته بحسب موضوعه، فقد يكون أوجه بطلان في الإجراءات أو ملاحظات على شروط البيع، أو طلبات تتعلق بإجراءات التنفيذ». (1)

## 2- طبيعة القانونية للاعتراض:

يتمثل التكليف القانوني للاعتراض في انه يعتبر خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، لها ميعاد معين واجراءات محددة قانوناً، ويرى البعض بأن الاعتراض على القائمة هو طريق إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار دون سواه من الحجوز التنفيذية الجبرية الأخرى، ويرى البعض الآخر بأن الاعتراض هو مسلك لتعديل شروط البيع بالإضافة أو النقصان، وهو طريق لتقرير بطلان إجراءات التنفيذ على العقار أو أحد هذه الإجراءات، لعيب قد يتعلق بالشكل أو بالموضوع. (2)

فإن الاعتراض عبارة عن منازعة موضوعية في التنفيذ، ترفع إلى القضاء باستخدام دعوى قضائية، يتولد منها خصومة من شأنها وقف إجراء التنفيذ، إلى حين الفصل فيها بحكم نهائي غير قابل لأي طعن. (3)

(1) محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 17.

(2) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 74.

(3) نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 541.



## الفرع الثاني: انواع الاعتراض

الاعتراضات التي قد تبدي على قائمة شروط البيع منها ما يتخذ شكل أوجه البطلان، ومنها ما يكون على هيئة ملاحظات، والبعض الآخر يتمثل في طلب وقف بيع العقار.

فمن أوجه البطلان يقصد بها ما شاب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات من عيوب (1) والبطلان الذي يثار عن طريق الاعتراض قد ينصب على عيب في الأعمال الشكلية في المعاملة التنفيذية أو ما يطلق عليه بـ "إشكالات التنفيذ الوقتية" مثل: الطعن ببطلان مقدمات التنفيذ، إما لعدم إتمامها أو لعدم إتباع القواعد الإجرائية المتعلقة بأمر الحجز أو تسجيله أو تبليغه...إلخ.

وقد ينصب على عيب موضوعي أو ما يسمى بـ "إشكالات التنفيذ الموضوعية" مثل: عدم صحة الحق المرتكز عليه التنفيذ (2) كما لو أُجري التنفيذ بموجب محرر موثق مطعون فيه بالتزوير، هذه الأوجه كلها تثار بطريق الاعتراض، ولا تجوز فيها الدعوى الأصلية إلا إذا كان الاعتراض يتعلق بعيب في إجراءات لاحقة على جلسة الاعتراض. (3)

ويتمثل موضوع الاعتراض أيضا على بالملاحظات على شروط البيع، ويقصد به كل اعتراض يوجه إلى قائمة شروط البيع، بهدف حذف الشروط أو إضافة شروط جديدة أو تعديل القائمة، ويكون إبدائها بدون رفع دعوى. (4)

فقد يكون موضوع الملاحظة حذف بعض الشروط التي تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة كشرط استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة بدون وجه حق، أو شرط بيع العقار صفقة واحدة، بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على صفقات مما

(1) دويدار طلعت محمد، المرجع السابق، ص 481.

(2) الشواربي عبد الحميد، المرجع السابق ص 611.

(3) مرامية حمه، المرجع السابق، ص 199.

(4) محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 41.

يزيد من ثمنه<sup>(1)</sup> وقد يتمثل موضوع الملاحظة في طلب إضافة شرط إلى القائمة، كما لو طلب المستأجر الإشارة إلى حقه، حتى لا ينازعه فيه المشتري بعد ذلك قد تتمثل الملاحظة في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع، دون المساس بجوهره كزيادة وأخيرا كزيادة الثمن الأساسي للبيع.<sup>(2)</sup>

وحسب المادة 3/742 فإن رئيس المحكمة المختص هو الذي يفصل في الملاحظات والاعتراضات المطروحة دون سواه كذلك نصت المادة على انه يفصل فيه الاعتراض في اجل ثمانية (08) أيام إبتداء من تاريخ تسجيل الإعراض بالمحكمة.

### الفرع الثالث: أحكام الاعتراض

الاعتراض حق إجرائي يمارس من خلال شكل معين ويرتب آثار إجرائية محددة، فأول ما يثار الحديث عنه بصدد هذا الحق، هو صاحبه (أولا) وكيفية ممارسته (ثانيا) ثم آثار هذه الممارسة (ثالثا).

#### أولا- صاحب الحق في الاعتراض:

يقدم الاعتراض من قبل أصحاب العلاقة الوارد ذكرهم في المادة 01/ 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهم: المدين والحائز ، الكفيل العيني، والدائون المقيدون، والمالكون على الشيوع إن كان العقار مشاعاً، وبائع العقار أو مقرض ثمنه، أو الشريك المقاسم أو المقايض به في حالة وجوده وورثتهم من بعدهم، والاعتراض على القائمة ليس محصورا على هؤلاء الأشخاص فقط، بل يجوز لكل شخص له صفة ومصحة قانونية في العقار المحجوز، أن يقدم اعتراضاً على قائمة شروط البيع، كأصحاب الحقوق العينية الأصلية على العقار، وأصحاب الحقوق الشخصية<sup>(3)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 02/ 748 من ق.ا.م.ا ، إذ يجب عليهم إبداء ملاحظاتهم على القائمة، وأوجه البطلان التي يمكن التمسك بها وذلك برفع تقرير إلى رئيس المحكمة

(1) مرامرية حمه، المرجع السابق ص199.

(2) بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص70.

(3) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 75.

المختصة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وهذا طبقاً لنص المادة 742/01 من ق.ا.م.ا.<sup>(1)</sup>

ثانياً: كيفية الاعتراض

ما يتمثل ذلك في ميعاد الاعتراض (1) كذلك شكل (2)

### 1- ميعاد الاعتراض

أوجب المشرع في المادة 742/01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقديم الاعتراض قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل<sup>(2)</sup> والا سقط الحق فيه، والسقوط هنا كجزء متعلق، بالنظام العام، فيجب على القاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه، والهدف من تحديد هذا الميعاد هو أن تتاح الفرصة لكل من يهمله الأمر بأن يطلع على هذه الاعتراضات قبل الجلسة المحددة لنظرها، ومن جهة أخرى تمكين المحكمة من الاطلاع عليها قبل الجلسة، حتى تستطيع الفصل فيها في نفس الجلسة دون تأجيل ذلك.<sup>(3)</sup>

### 2- شكل الاعتراض:

الاعتراض على قائمة شروط البيع يكون بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من الأشخاص المذكورين بالمادة 740 من ق.ا.م.ا، التي تقدم إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها،<sup>(4)</sup> باعتباره قاضي الأمور المستعجلة، وبعد التأشير عليها، تسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، ثم تعقد جلسة الاعتراضات حسب التاريخ والساعة المحددين لها في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر

(1) مرامرية حمه، المرجع السابق، ص 200.

(2) محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 422.

(3) مرامرية حمه، المرجع السابق، ص 202.

(4) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية 08 ايام، أما في الحالة التي لا يقدم فيها أي اعتراض في الجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: آثار الاعتراض

يترتب على تقديم الاعتراض في ميعاده وبالشكل المحدد، وقف إجراءات التنفيذ حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام نهائية، ويعتبر التاريخ المحدد لجلسة البيع عند إيداع القائمة كأن لم يكن، إذ يحدده القاضي بعد الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام واجبة النفاذ وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية كاملة عند نظر الاعتراض، فلها أن ترفضه أو أن تقبله كلية أو جزء منه، ولها أن تعدل القائمة وفقا لما تقضي به، والحكم الصادر في الاعتراض باعتباره حكما نهائيا، فهو غير قابل للطعن فيه،<sup>(2)</sup> وهذا طبقا لنص المادة 742 ق.ا.م.ا.

مما سبق رأينا مرحلة التي ال في تلي ما بعد حجز العقار وهي مرحلة تمهيد العقار المرهون لأخذه بإجراءات البيع وتصفية النزاعات والإشكالات التي تعالج في سبيل سير المرحلة القادمة.

بعد تمهيد العقار المرهون للبيع تحدد جلسة المزايدة لبيع العقار، لكي تجري المزايدة في المكان والزمان المحددين لها، وحتى تتعقد جلسة البيع بالمزاد لابد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان إعلان خاص يكون الأطراف خصومة التنفيذ وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء للدخول الى مرحلة بيع العقار المرهون في المزاد العلني.

(1) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

(2) عماد الدين رحاميبة، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والأثر المترتبة عنه مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الخامس - المركز الجامعي بتيبازة، 2018، ص 50.

## المبحث الثاني بيع العقار المحجوز في المزاد العلني

بعد فوات مرحلة إيداع قائمة شروط البيع وحسم الاعتراضات ان وجدت تأتي محطة ثانية تتمثل في بيع بالمزاد العلني التي تستلزم لصحتها مراعاة إجراءات قانونية طويلة (المطلب الأول) التي تطل على رسو المزاد العلني (المطلب الثاني) ما توجب قيد الحكم مما يتم اجراء البيع في المزاد (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني

جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المرهون هي جلسة رسمية وقانونية مثلها مثل بقية الجلسات الرسمية للأخرى الخاصة ببقية الأقسام التي تعقدها المحكمة، وتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني لبيع العقار المحجوز وتجرى المزايدة في المكان والزمان المحددين لها (الفرع الأول) التي يليها المزايدة على الحق العيني العقاري (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تحديد الجلسة والإعلان عن البيع

لإتمام عملية البيع الجبري يستلزم من المحضر القضائي ان يقوم بتحديد الإطار الزمني والمكاني لأجراء العملية (أولاً) ثم تنظيمها في اعلان قانوني (ثانياً).

أولاً: التحديد الزمن والمكاني لجلسة البيع:

يقنضي المقام المعين لعملية البيع تاريخاً (1) ومكاناً (2).

#### 1- تاريخ البيع:

الأصل أن يتم تحديد تاريخ البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من قبل رئيس المحكمة وهو ما نصت عليه المادة 737 / 4 من ق.ا.م.ا أنه «يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة

للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما» فيكون تحديد تاريخ جلسة البيع بتحديد اليوم والشهر والسنة والساعة التي تتعقد فيها ما لم تقدم أي اعتراضات.<sup>(1)</sup>

أما إذا قدمت اعتراضات يسقط التحديد السابق، ويتعين تحديد تاريخ وزمان جديد الانعقاد لجلسة البيع، ويكون ذلك بموجب أمر على عريضة صادر عن رئيس المحكمة المختصة بناء على طلب متضمن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني مقدم له من قبل المحضر القضائي المباشر للإجراءات أو أحد الدائنين الأطراف في الحجز، فيقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر بتحديد جلسة البيع بعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة وهو ما تضمنته المادة 747 من ق.ا.م.ا في فقرتها الأولى والثانية التي تنص على أنه: إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.<sup>(2)</sup>

## 2- مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني:

تحدد المحكمة التي يتم أمامها البيع في قائمة شروط البيع طبقاً للمادة 737 ف 3 من قانون ق.ا.م.ا ذلك أن بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع من البيانات التي أوجب المشرع أن تتضمنها قائمة شروط البيع، كما يحدد مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز إذا لم يتم تحديده مسبقاً طبقاً للمادة 747 من ق.ا.م.ا، وتجرى جلسة البيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع طبقاً للمادة 753 من قانون ق.ا.م.ا، كما يمكن إجراء البيع في مكان آخر متى توفرت المصلحة لذلك بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، فيكون تحديد هذا المكان بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة.<sup>(3)</sup>

(1) نصر الدين مروك، المرجع السابق، ص 219-220.

(2) نبيل صقر، المرجع السابق، ص 503.

(3) عمر حمدي باشا، مرجع السابق، ص 304.

## ثانياً: الإعلان جلسة البيع بالمزاد العلني

يعد الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني إجراء ضروري قصد إتاحة الفرصة لمشاركة أكبر عدد من الأشخاص في جلسة المزايمة الأمر الذي يمكن من بيع العقار بأحسن ثمن، وعليه يتعين إعلام الجمهوري بجميع المعلومات الأساسية المتعلقة بالعقار المزعم بيعه بالمزاد العلني، وكذا الإعلان عن زمان والمكان المحددين لذلك، سعياً لإنجاح عملية البيع بالمزاد العلني وتحقيق الهدف المتوخى منها وهو التوصل لبيع العقار المحجوز بأعلى ثمن ممكن. ولذلك الزم القانون المحضر القضائي بإعلانين خاص (1) وعام (2)

## 1- الإعلان الخاص عن جلسة البيع بالمزاد العلني

المقصود بالإعلان الخاص إخبار وإخطار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني وهو ما تضمنته المادة 747 الفقرة 3 من ق.ا.م.ا التي نصت على أنه «يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل». (1) في ذلك يظهر النص السابق ضرورة احتواء الإخطار على بيانات (أ) كي لا يتعرض للإبطال (ب)

## أ- مضمون الإخطار:

يتولى المحضر القضائي مهمة الإخطار بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني وعملياً يتم ذلك بموجب محاضر محررة من قبله وفقاً للشروط المحددة قانوناً موجهة لذوي الشأن وهم حسب المادة 747 الفقرة 3 من ق.ا.م.ا كل من: الدائنين المقيدين، والتمتين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، وذلك خلال مدة مقدرة بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ المدد الجلسة البيع بالمزاد العلني. (2)

(1) نبيل صقر، مرجع السابق، ص 503.

(2) عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 248.

ب- الجزء المترتب على عدم القيام بإجراء الإخطار:

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الجزء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإجراء الإخطار المنصوص عليه في المادة 747 الفقرة 3 من ق.ا.م.ا، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة في هذا الشأن، حيث نصت المادة 60 ق.ا.م.ا<sup>(1)</sup> على أنه «لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه».

## 2- الإعلان العام عن جلسة البيع بالمزاد العلني:

بعد إخطار ذوي الشأن بتاريخ ومكان الجلسة تأتي مرحلة الإعلان العام الذي يستوجب بيانات معينة (أ) من أجل التمكن من بيع العقار بأكبر من مسكن حماية للمدين وحفاظا على حقوق الدائن<sup>(2)</sup> ويترتب على تخلفها جزاء قانوني (ب) من:

### أ- مضمون الإعلان العام:

بين المشرع الجزائري طرق وميعاد الإعلان العام، حيث ألزم المحضر القضائي بعد ابداع قائمة شروط البيع ينشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات خلال (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة وهو ما تضمنت المادة 748 الفقرة 1 من ق.ا.م.ا التي نصت على أنه «يقوم المحضر القضائي بعد ايداع قائمة شروط البيع ينشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ»

و عليه فإن الإعلان العام يتم عن طريق النشر و التعليق كما يتعين على المحضر القضائي تحرير مستخرج من السند التنفيذي و قائمة شروط البيع و توقيعه خلال الجل ثلاثين ( 30 ) يوم على الأكثر و 20 يوم على الأقل السابقة لجلسة البيع

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 305.

(2) صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، د.ط، دار الثقافة، عمان، 2009، ص 42.



بالمزاد العلني ، ثم يقوم بنشره على نفقة من يطلب التقييد و هذا حسب ما نصته المادة 1 /749 من ق.ا.م.ا : «يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر و عشرين (20) يوما على الأقل ، مستخرجا من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه و يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ».

ويتعين أن يتضمن هذا المستخرج حسب الفقرة 2 من المادة 749 البيانات التالية:

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

كما حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 750 من ق.ا.م.ا الأماكن التي يتعين أن يتم فيها تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وهي:

- 1- باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.
- 2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
- 3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- 4- لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- 5- الساحة والأماكن العمومية.
- 6- في أي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين

<sup>(1)</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 305.

ب- الجزء المترتب على عدم القيام بالإعلان العام:

عند إخلال المحضر القضائي في قيامه بإجراءات النشر و التعليق ، أو إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو خطأ في البيانات الواجب ذكرها في الإعلان ما يحول دون تحقق الغاية المرجوة منه أجاز المشرع لذوي الشأن و هم كل من الدائنين الحائزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق بموجب عريضة مقدمة لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل كشرط لقبول هذا الطلب و هذا طبقاً للمادة 1/751 من ق.ا.م.ا التي نصت على أنه «يمكن للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في ذلك». (1)

### الفرع الثاني: إجراءات المزيدة العلنية

لما كانت مرحلة البيع العلني من المراحل الحاسمة فإن المشرع أولى لها عناية خاصة من خلال تنظيم جلساتها (أولاً) واحكام رسو البيع (ثانياً).

#### أولاً: جلسات بيع العقار المرهون بالمزيدة

البيع بالمزاد العلني عبارة عن عقد بمقتضاه يتم بيع أموال بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه، فيجري طبقاً للمادة 1/753 ق.ا.م.ا في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة او القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي اودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك المحضر القضائي.

وتمر جلسة البيع بالمزاد العلني بعدة مراحل محددة حصراً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتلخص فيما يلي:

(1) عبد العزيز بوداوي، الحجز على العقار، المرجع السابق، ص 126.

## 1-الجلسة الأولى

تخضع مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين المستحدثين 754 و755 من ق.ا.م.ا.

تجرى المزايمة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المجندين لذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص.<sup>(1)</sup> و يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية تكون مفتوحة للجميع، تعقد بالتوقيت والتاريخ المدين سلفاً، ويتأسسها رئيس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع.<sup>2</sup>

تفتح جلسة البيع فيقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ومدى توفر النصاب من المزايدات ثم يأمر بافتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والتمن الأساسي وقيمة المصاريف، ومبلغ التدرج في المزايمة والذي لا يجب أن يقل عن عشرة آلاف (10.000 د. ج) بين كل عرض.<sup>(3)</sup>

يمكن لكل شخص أن يتقدم بشراء العقار سواء بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة كما يشترط في الشخص المتقدم للشراء أن يكون أهلاً للالتزام وفقاً للقواعد العامة التي تحكم البيع الرضائي،<sup>(4)</sup> وألا يكون من الممنوعين من التقدم المزايد بنقص القانون، بحكم وضعه أو مهنته الموكلة إليه في عملية المزايمة، ولا شبهة في جواز دخول الدائن الذي يباشر الإجراءات أو أي كائن آخر ممن اعتبر طرفاً فيها في المزايمة

(1) عبد العزيز بوداوي، الحجز على العقار، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 380.

(3) محمد صبري السعدى، عقد البيع، دار الهدى، الجزائر، ط 4، 2008 ص 206.

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع عقد البيع، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص: 314.

لشراء العقار. (1) عملا بالقواعد العامة فإنه يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يملك أهلية التعاقد للشراء، أي أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية، ومناط الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة. (2)

أما المدين فرغم عدم وجود نص يمنعه من دخول المزايدة إلا أنه لا يمكنه أن يدخل المزايدة بصفتين بصفة بائعا ومشتريا في آن واحد، زيادة على أنه يستطيع أن يتقاضي التنفيذ على العقار ونزع ملكيته بدفع قيمة الدين الذي يجري التنفيذ اقتضاء لها. (3)

أما حائز العقار المحجوز فيحق له دخول المزايدة شريطة إلا بعرض ثمنا اقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه هذا ما نصت عليه المادة 925 من ق.م.ج فإذا رمي المزداد على الحائز نفسه ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسما به المزداد أو أودعه طبقا لنص المادة 926 من ق.م.ج.

أما بالنسبة للكفيل العيني فهو مثل المدين لان العقار الذي يجري التنفيذ عليه بدخل ضمن ملكه المثقل بالحق الذي يجري التنفيذ اقتضاءه له، وإن كان هناك رأي يرى جواز تحول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين. (4)

وكذلك يجب أن يكون المزايد صفة إذا تعلق الأمر ببيع حق الانتفاع في المستثمرة الفلاحية، باعتبار أن المزايدة لا يجوز أن يحضرها إلا الأشخاص محنتين قانونا، وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان العرض اللاحق باطلا، ولا يتم البيع

<sup>1</sup> خليل أحمد، مرجع السابق، ص 338.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، ج 4، المرجع السابق، ص 314.

<sup>3</sup> خليل أحمد، مرجع السابق، ص 339

<sup>4</sup> أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 758.

إلا برسو المزاد طبقا للمادة 69 من ق م ج، ويرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزايده ولم يتقدم بعده أحد.<sup>(1)</sup>

أكدت المادة 757 من ق م ج إبان العقار محل المزايده يكون من نصيب من تقدم بأعلى عرض ويسمى "برسو المزاد" بعد أداء القاضي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية من يزيد، من يزيد يفصل بين كل أداء نداء دقيقة واحدة.<sup>(2)</sup> فيجب على الراسي عليه المزاد أن ينفذ في الحال خمس 5/1 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.

## 2- الجلسة الجديدة

يقصد بهذه الجلسة التي يتم التأجيل لها عملية البيع لأسباب منصوص في كلتا المادتين 753 و 754 ق.م.ا. فبعد الإعلان عن الجلسة الجديدة عن طريق النشر والتعليق<sup>3</sup> يقوم رئيس الجلسة بعقدها في التاريخ والساعة سابقا عند تأجيل الجلسة الأولى، وتعد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزيدين حتى ولو كان اقل من ثلاثة، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف بوجله الرئيس البيع لجلسة موالية مع إنقاص العشر 10/1 من الثمن الأساس<sup>(4)</sup> مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية التي سبق ذكرها مع إنقاص العشر.<sup>(5)</sup>

## 3- الجلسة الموالية

خلال هذه الجلسة يباع العقار المرهون حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأساسي، لكن إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين

<sup>1</sup> عبد العزيز بوداوي، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع السابق، ص 266.

<sup>(2)</sup> نجاة لوصيف، الحجز على العقارات المشهورة جامعة قسنطينة، ملتقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير مشهورة، 17 مارس سنة 2010، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 2، 2011، ص 14.

<sup>3</sup> المادة 754 فقرة 4 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

<sup>4</sup> عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 381.

<sup>(5)</sup> المادة 750 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.<sup>(1)</sup> فقد نصت المادة 5/754 انه على الرئيس القيام ببيع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو أقل من الثمن الأساسي.

### المطلب الثاني: حكم رسو المزاد العلني

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل المصاريف والثمن ورسوم التسجيل، ولا يترتب على صدور هذا الحكم اعتبار المشتري مالكا لان الملكية لا تنتقل الا بتسجيل هذا الحكم. (الفرع الأول) وكون حكم الرسو الطعن أو التظلم (الفرع الثاني) من حيث انه ينشئ اثار قانونية تتبع نقل ملكية العقار (الفرع الثالث)

#### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

ان حكم رسو المزاد يعتبر من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من ق.ا.م.ا، وهو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل الثمن إضافة إلى مصاريف الإجراءات ورسوم التسجيل أو كان معفيا منها كليا نتيجة لتطورات مزيدة الجلسة الأولى أو التالية (أولا)، ولا يترتب على صدور الحكم اعتبار المشتري مالكا إلا بعد تسجيله بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup> بما يتضمن من بيانات (ثانيا).

#### أولا: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد

القاضي عند إشرافه على إجراءات المزيدة لا يفصل في خصومة قضائية وإنما يتولى اعتماد عطاء من رسا عليه المزاد فالقاضي لا يقوم سوى بمراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد افتتح، وإن شخصا ما قد اعتمد عطائه، وأن حكمه هذا لا يتضمن

(1) حمة مرامية، المرجع السابق، ص 208.

(2) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، 2015، ص 306.

عنصر التقدير الذي هو جوهر الحكم القضائي ولا يسقط التزاما ولا يرتب أي حق للأطراف فيما يتعلق بموضوع الدين<sup>(1)</sup>.

ويذهب غالبية الفقه إلى أن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا بالمعنى الفاصل في الخصومات<sup>(2)</sup>. وإن اتخذت شكلها أي شكل الأحكام القضائية وصدر في ديابقتها، كون أنه لا يحسم نزاع بين طرفين، ولا يصدر في خصومة، كما أن عملية تبليغه لا يتم تبليغها للأطراف. كما لا يخضع لقواعد الطعن العادية ولا يتمتع بحجية الأمر المقضي فيه التي تتمتع بها الأحكام القضائية النهائية<sup>(3)</sup>.

في حين يذهب جانب من الفقه إلى القول بأن حكم رسو المزاد هو محضر يتم فيه بيان مختلف الإجراءات التي سبق مباشرتها، كما في فرنسا حيث اعتبر البعض بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن<sup>(4)</sup>.

أما في الجزائر فإن حكم رسو المزاد هو قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، فهذا الحكم وإن اتخذ شكل الأحكام ليس له إلا الاسم لذا يعتبر حكما قضائيا من حيث المضمون لأن عملية تبليغه لأطراف الحجز غير إلزامية، ويتم تنفيذه جبرا دون حاجة إلى ذلك التبليغ وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 764 من ق.ا.م.ا.

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها رقم 292327 الصادر بتاريخ 29/01/2003. حيث كلفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى لفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي<sup>(5)</sup>.

(1) سارة عزوز، رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي العدد: 02، جامعة باتنة 1، 2021، ص9.

(2) محمد حسنين، المرجع السابق، ص137.

(3) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 301.

(4) أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص764.

(5) قرار المحكمة العليا غ.م، رقم 292327 الصادر بتاريخ 29/01/2003 مجلة المحكمة العليا، ع1، 2003، ص206 وما بعدها

ومن خلال ما سبق نقول إن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا بالمعنى القانوني للكلمة بل يعد قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي لا يفصل في خصومة قضائية، ولا يحسم أي نزاع، وإنما يقتصر دوره في إثبات ما جرى في جلسة المزادة، ولا يوجب القانون تسببيه<sup>(1)</sup>، ولكن المادة 763 من ق.ا.م.ا. أوجبت بأن يصدر بديباجة الأحكام حيث يشمل هذا الحكم فضلا عن بيانات الإحكام المألوفة والتي تناولتها المواد 275، 276 من ق.ا.م.ا. وبيانات خاصة تمت الإشارة إليها في نص المادة 763 من ق.ا.م.ا.

### ثانيا: بيانات حكم رسو المزاد

أن البيانات التي يجب أن تتضمن حكم رسو المزاد عند صدوره هي<sup>(2)</sup> :

- 1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها.
- 2- تعيين العقار أو الحق المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت بما هو معين في قائمة شروط البيع
- 3- تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع
- 4- إجراءات البيع بالمزاد العلني
- 5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخص طبيعي او معنوي
- 6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع
- 7- إلزام المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد

ما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد، هو أن الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد تنعكس على البيانات التي يحملها أو التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، وبما أن حكم رسو المزاد أمر ولائي يقرر بيعا قضائيا يصدره رئيس المحكمة في الجلسة بماله من

<sup>1</sup> عبد العزيز بوداوي، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون مرجع السابق، ص 282.

<sup>(2)</sup> المادة 763 من قانون إجراءات مدنية وإدارية



سلطة ولائية فيجب فقط أن يشمل على البيانات التي أوجب القانون ذكرها في الحكم دون الالتزام بتسبب هذا الحكم لأنه ليس حكما قضائيا<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الطعن في حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد هو أمر ولائي يقرر بيعا قضائيا يصدر من رئيس المحكمة بما له من سلطة ولائية منحها له القانون، وما دام أنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والقانوني لهذه الكلمة فهو لا يخضع للقواعد العامة المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام، كالمعارضة أو الاستئناف أو التماس إعادة النظر أو الطعن بالنقض لان هذه الطعون خصصها المشرع لأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع.<sup>(2)</sup>

لذا قرر المشرع وفق المادة 765 من ق.ا.م.ا بأن الطعن أو التظلم في حكم رسو المزاد غير ممكن بطرق الطعن المقررة للأحكام، حيث قرر أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

ولكن يمكن رفع دعوى اصلية ببطلان هذا الحكم، وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ، وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات المزايدة أو عيب في شكل الحكم، وهذا الطريق أي دعوى البطلان الأصلية قد تمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بعملية المزايدة. وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 29/01/2003<sup>(3)</sup> حيث قررت بأنه يجوز التظلم من حكم رسو المزاد بموجب دعوى البطلان المبتدئة، أي رفع دعوى بالبطلان أمام المحكمة التي وقع بها البيع بالمزاد، وهذا ما ذكر من هذا القرار:

(1) عبد السلام نيب، مرجع سابق، ص 408.

(2) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 316.

<sup>3</sup> في القرار الصادر في 29/01/2003، ملف رقم: 292327، المحكم العليا، العدد الأول، 2003، ص 206.

«وحيث انه وما دام المشرع لم ينص على وسيلة خاصة لتظلم من هذا الحكم ولا يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، واستنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة، ولا يوجد عمل قانوني محض لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء الا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك. وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم في هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع البيع أمامها». (1)

ووفقاً لما سبق قوله يتبين أن حكم رسو المزاد يعد من قبيل الأعمال الولائية للقضاء، والسبيل الوحيد للطعن فيه هو رفع دعوى أصلية لإبطاله وذلك أمام نفس المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامه، وهو ما يعني عدم إتباع أي طريق من طرق الطعن في الأحكام القضائية. (2)

وفي الأخير يشار إلى أنه في حالة حكم يقضي ببطلان حكم رسو المزاد فان ذلك يرتب إلغاء سائر الآثار القانونية المترتبة عليه من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه إلى وقت انعقاد، لكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات ابتداء من الإجراء الصحيح، ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ، كان يلحق بالسند التنفيذي ذاته أو يكون سبب عدم التنفيذ على العقار المحجوز عليه كأن يكون ملك للدولة. (3)

(1) قرار 292327 مؤرخ في 29 جانفي 2003، مجلة قضائية 2003، عدد 1، ص 206.

(2) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 317.

(3) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 183.

## الفرع الثالث: آثار الحكم برسو المزاد

إن حكم رسو المزاد شأنه في ذلك شأن كافة الأحكام القضائية يرتب جملة من الآثار القانونية، فباعتباره عملية بيع نهائية تنتقل فيه ملكية العين المباعة للراسي عليه المزاد (أولا) غير أن هذا الانتقال يتم بطريقة جبرية عكس عملية انتقال الملكية في البيع الرضائي، كما لا يمكن الطعن فيه ببعض الطعون المعهودة في أي تصرف (ثانيا) ناهيك عن انه ينتج حقوق والتزامات أخرى (ثالثا).

## أولا- انتقال الملكية

يعتبر حكم رسو المزاد عبارة عن سند ملكية، تنتقل ملكية العقار المباع بالمزاد والاتفاقات العالقة به، مثل حق المرور إلى الراسي عليه المزاد مباشرة بعد قيد المحضر القضائي هذا الحكم بالمحافظة العقارية، باعتبار الشهر وسيلة النقل للحقوق العينية العقاري وللمحضر القضائي مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده،<sup>(1)</sup> حسب نص المادة 762 من ق إ م إ.

أما المادة 763 من ق.ا.م.ا التي تقابلها المادة 395 من قام الملغى حددن البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، وذلك من أجل توحيد الإجراءات لدي القضاة أثناء تحرير الحكم مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد والشهر، باعتبار الحكم سندا ناقلا للملكية.<sup>(2)</sup>

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

(1) أحمد ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، تخرج المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء الجزائر، 2009-2010، ص 42.

(2) سارة عزوز، المرجع السابق، ص 13.

### ثانيا-تطهير العقار :

رغم أن القاعدة العامة أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق إلا أن المشرع رأى استثناءات عن هذه القاعدة بأن يرتب على قيد الحكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرا للعقار من كل التأمينات العينية، وفقا لأحكام المادة 764 فقرة 2 من ق.ا.م.ا. والمادة 936 من ق.م.ج، وهذا يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون.<sup>(1)</sup>

لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع، وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رأسوا المزاد.<sup>(2)</sup> ويترتب عن حكم رسو المزاد انقضاء الحجز وانتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع الحلول العيني) بذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع.

### ثالثا-حقوق والتزامات الراسي عليه المزاد:

يترتب على حكم رسو المزاد جملة من حقوق (1) والتزامات (2) تقع على المشتري (الراسي عليه المزاد) تمكن في

#### 1- حقوق الراسي عليه المراد:

تتحدد حقوق الراسي عليه المزاد بموجب قائمة شروط البيع وتعد هذه الحقوق كأثر الإيقاع البيع القضائي وصدور حكم برسو المزاد وتكمن في تسليم العقار:

يقصد بتسليم العقار للراسي عليه المزاد وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به بكامل حقوقه وسلطاته، ولو لم يتسلمه تسليما ماديا. وفي هذا الشأن

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص316.

<sup>2</sup> حمه مرامرية، المرجع السابق، ص 221.

نصت المادة 763 / 7 ق.ا.م.ا على أنه «إلزام المجوز عليه أو الحارس أو الكفيل العيني، حسب الأحوال بتسليم العقار واو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد». وعليه فالمشرع الجزائري إلزام صاحب العقار أو الحق العيني العقاري بتسليم العقار للراسي عليه المزاد، وكذا تسليم ثماره وملحقاته وذلك لأن الثمن العقار شاملا لها بالحق في ضمان.<sup>(1)</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 385 ق.م.ج يتبين أنه لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزايدة. وعلة ذلك أنها تتم علنا بعد الإعلان عنها لمن يتقدم بثمن أكبر من بين المزايدين على شرائه تحت إشراف القاضي وكل ذلك كفيل ببيان أي عيب خفي في العين المباعة وعليه، لا ضمان للعيوب في بيع العقار بالمزاد العلني استنادا إلى القواعد العامة، كما أنه بالرجوع إلى القانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين أن المشرع لم ينص على ضمان العيب، وبما أن بيع العقار بالمزاد العلني هو بيع قضائي يتم بموجب مزايدة علانية تجري تحت إشراف ورقابة القضاء مما يكشف عن عيوب البيع، فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري.<sup>(2)</sup>

## 2- التزامات الراسي عليه المزاد

تكمن التزاماته في دفع الثمن حيث نصت المادة 758 ق.ا.م.ا على أنه: «يجب على الراسي عليه المراد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس المن والمصارف المستحقة ويدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمانة ضبط والا اعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته تحت طائلة إعادة البيع على ذمته» غير أنه بالرجوع إلى النص المادة 757 من ق.ا.م.ا يتبين لنا أن الإعادة تكون وفقا للثمن الذي رسا به المزاد وهذا ما يتضح من عبارة "وإلا أعيد البيع بالمزاد على ذمته".

في هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع من أعلى، كما يستفيد من المقاصة إذ كان دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع

<sup>1</sup> عبد العزيز بوداوي، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 317.

<sup>(2)</sup> سارة عزوز، المرجع السابق، ص 13.

ثمن البيع، بحيث يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع طبقا لما نصت عليه المادة 759 من ق.ا.م.ا. (1).

### المطلب الثالث: قيد حكم رسو المزاد وإشهاره

حكم رسو المزاد يعد بمثابة عقد بيع رضائي بالتالي فهو يخضع لنفس القواعد والأحكام القانونية التي تخضع لها البيوع الاختيارية إلا إذا وجد نص خاص، وهذه البيوع الأخيرة يوجب القانون تسجيلها في مصلحة التسجيل (الفرع الأول)، حتى يكون حكم رسو المزاد سندا للملكية وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 762 ق.ا.م.ا. والقيد بالمحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي (الفرع الثاني) بغرض اشهارها لان الملكية العقارية لا تنقل الا بأشهارها (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الأساس القانوني لقيد وإشهار حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد يعتبر سندا للملكية، حتى تكون له الحجية إتجاه الغير، يجب قيده واشهاره بالمحافظة العقارية (2) كباقي العقود التصرفات الناقلة للملكية أو المنشئة أو المعدلة أو المصرفة للحقوق العينية العقارية (3)، لذا أوجب المشرع قيد واشهار هذا الحكم بموجب نص المادة: 762 الفقرة: 2 من ق.ا.م.ا. التي قضت انه «يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره».

وحكم رسو المزاد هو بطبيعته بيع قضائي كما أشرنا، بالتالي فهو ناقل لملكية العقار المباع من ذمة المدين المحجوز عليه إلى ذمة الراسي عليه المزاد، وهذا ما قضت به المادة: 762 الفقرة: 1 المشار إليها، بقولها «تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية المبيعة بالمزاد العلني...».

وإنتقال الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في نظام الشهر العقاري الجزائري، لا

<sup>1</sup> ريمة تمرانت، المرجع السابق، ص 214.

<sup>(2)</sup> رمول خالد، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، مقدمة إلى كلية الحقوق بالبلدية، 2004/2005 ص 68.

<sup>(3)</sup> محمد صبري السعدى، المرجع السابق، ص 239.

تتم إلا بعد إتمام إجراءات القيد والشهر للتصرفات العقارية أو الحقوق العينية العقارية، وهذه التصرفات لا تترتب عليها أية آثار قانونية سواء فيما بين أطرافها أو إتجاه الغير إلا من تاريخ قيدها وشهرها بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

والشهر العقاري له أهمية بالغة في نقل الملكية كذلك في الحياة العملية لأنه وسيلة لإعلان وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار، وإعلان من هو الشخص المالك لهذا العقار أو الحق العيني العقاري، فضلاً عن ذلك فإن الشهر يمنح للتصرف الواقع على العقار الحجية المطلقة<sup>(2)</sup>

والمشروع الجزائري كما أشرنا، قد أخذ بنظام الشهر العيني فيما يخص التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له المشار إليها سابقا وفي نظام الشهر العيني فإن الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، لا تنتقل من شخص إلى آخر، إلا بعد قيدها بالسجل العقاري من أجل أشهرها.<sup>(3)</sup> وحكم رسو المزاد هو من الأحكام الناقلة للملكية من ذمة المدين الراهن الى ذمة شخص اخر الذي رسي عليه المزاد، بذا يتعين قيده بالمحافظة العقارية من اجل شهره وإتمام نقل الملكية.<sup>(4)</sup>

(1) ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة على القيد، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، ديسمبر 1998، ص 14.

(2) بوحلاسة عمر، "تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، منشور بمجلة الموثق، عدد 10، ماي 2000، ص 33.

(3) الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(4) محمد صبري السعدى، المرجع السابق، ص 207.

### الفرع الثاني: المكلف بقيد حكم رسو المزاد وإجراءات القيد

يتطلب قيد حكم رسو المزاد العلني ان يتولى الشخص صاحب الصفة القيد (أولاً) على مستوى المحافظة العقارية (ثانياً) كي يترتب الاثار القانونية

أولاً: الشخص المكلف بقيد حكم رسو المزاد

نصت المادة: 2/762 من ق.ا.م.ا، بأن الشخص الملزم بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية هو المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ. وقد قرر المشرع أن أجل قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، هو شهرين من تاريخ صدور الحكم، وهذا الميعاد هو ميعاد ناقص يتعين اتخاذ الإجراء خلاله لم يتعرض المشرع في ق.ا.م.ا الجزء المترتب على مخالفة هذا الاجل. والميعاد المحدد في نص المادة: 2/762 المشار اليها هو ميعاد تنظيمي لا يترتب على مخالفته بطلان إجراء قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، لأن عدم احترام هذا الأجل لا يترتب أي ضرر لأي طرف من أطراف التنفيذ.

ثانياً: إجراءات قيد حكم رسو المزاد

تتم إجراءات قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره، بنفس الإجراءات والكيفيات التي سبق أن تعرض لها في قيد أمر حجز العقار المرهون، وهذه الإجراءات نظم احكامها 63- 76<sup>(1)</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أوجب في نص المادة: 38 من المرسوم المشار اليه، بأن كل اشهار لعقود أو لقرارات قضائية - ومنها حكم رسو المزاد - المتضمنة إنشاء أو تعديل أو انتهاء إرتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب التأشير بها على هامش البطاقة العقارية للعقار محل التصرف أو التعامل، حيث انه إذا ما تم قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على هامش البطاقة

<sup>(1)</sup> المرسوم 63/76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.



العقارية للعقار المباع، و قد نصت المادة: 33 و ما بعدها من نفس المرسوم على شكل و كفيات التأشير على البطاقات العقارية.

### الفرع الثالث: اثار قيد واشهار حكم رسو المزاد

يترتب على قيد واشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية أن هذا الحكم يصبح سندا للملكية، كما قضت بذلك المادة: 762 الفقرة: 1 من ق.ا.م.ا بقولها «ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية» ضف إلى ذلك أن هذا الحكم يصبح حجة إتجاه الغير، وبمعنى آخر فانه باشهار حكم رسو المزاد تنتقل الملكية (ملكية العقار المباع) بصفة قانونية إلى الراسي عليه المزاد في حدود ما كان يملكه المدين المحجوز عليه<sup>(1)</sup> أو الحائز أو الكفيل العيني، من حقوق عينية أصلية على العقار المباع كحقوق الارتفاق وحقوق الإنتفاع، أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن وحق التخصيص وحق الإمتياز التي كان العقار المباع مثقلا بها فيتطهر منها العقار باشهار حكم رسو المزاد<sup>(2)</sup>.

### المبحث الثالث: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته

قد يتخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد، ففي هذه الحالة يرى المشرع ضرورة إعادة البيع مجددا على ذمته، كما أن المشرع اعتمد طريقة إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول على الأقل حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه منعا لبيع العقار بثمن بخس (المطلب الاول) من بعدها تتم توزيع حصيلة التنفيذ (المطلب الثاني).

(1) عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 61.

(2) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2007، ص158.

## المطلب الأول إعادة بيع العقار بالمزاد العلني

تجري إعادة البيع في حالتين تتضمن في إذا لم يرقم راسي عليه المزاد بالتزامه وتنفيذ شروط رسو المزاد المترتبة عليه فيعيد المزاد على ذمته وذلك بعد اعذاره بتنفيذ الالتزام التي اخذ بها (الفرع الأول) كذلك ان المشرع رغبة منه في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الراسي عليه اقر بأعاده المزاد على ذمة أي شخص يقدم زيادة لا تقل عن سدس (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إعادة البيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد

إذا تخلف الراسي عليه المزاد بدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد يتم إعذاره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملاً في خلال مهلة 5 أيام وهذا الإعذار يكون في شكل عقد غير قضائي يوجه له عن طريق المحضر القضائي وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته،<sup>(1)</sup> وهذا ما تم النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها «إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعذاره بالدفع خلال 5 خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته، ومعنى ذلك أنه إذا لم يدفع من اعتمده عطاؤه كامل الثمن أو دفع مبلغ يقل عن خمس الثمن تعاد المزايدة على ذمته» أي على مسؤوليته. في ذلك اذا تقوم إعادة البيع في جلسة لاحقة فاذا بيع العقار بثمن اقل من السابق تسري المادة 1/758 ق.ا.م.ا ملزم بفارق الثمن.

### الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة بالسدس

بعد صدور حكم رسو المزاد وانتهاء عملية البيع بالمزاد العلني قد يتقدم شخص بعرض يزيد عن العرض الذي رسي به المزاد فيترتب عن ذلك إعادة البيع بالقانون يسمح بعد الحكم برسو المزاد بإعطاء فرصة أخرى لبيع العقار وذلك لرفع ثمنه فأجاز لكل شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات ويرغب في تجديد بيع

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 312.

العقار أي في إعادة بيعه أن يعلن عن رغبته في شراء العقار بثمن يزيد على الثمن الذي رسى به المزاد إلى المحكمة التي تجري بها التنفيذ وهي المحكمة التي سبق لها أن أصدرت حكم برسو المزاد وذلك بتقديم عريضة موقعة منه أمام أمانة الضبط للمطالبة لإعادة البيع بالمزاد العلني ويؤدي هذا التقرير إلى إمكان فتح مزيدة جديدة السدس بشرط توافر ما يلي:

- أن تتوفر في الطالب أهلية الشراء.
- أن يكون غير ممنوع من دخول المزادات
- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري محال المزيدة قد يبيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس 1/6 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل
- أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل.
- أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.
- أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ رسو المزاد.<sup>(1)</sup>

وهذا ما تضمنته المادة 760 بقولها «إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع في المزاد».

فإن إجراءات إعادة تجديد بيع العقار على من يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الذي بيع به العقار، تكون بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة المختصة وهي المحكمة التي تتم على مستواها إجراءات التنفيذ على العقار والتي صدر عنها حكم رسو المزاد وإذا توافرت الشروط السالف ذكرها يقوم رئيس المحكمة المختصة بإصدار امر على العريضة المقدمة إليه يحدد تاريخ جلسة جديدة لإعادة بيع العقار بالمزاد العلني.

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 311.

### المطلب الثاني: حصيلة التنفيذ إجرائاتها

الغاية النهائية من التنفيذ الجبري هي توزيع قيمة الأموال المباعة على الدائنين وبهذا يعد توزيع حصيلة البيع هو المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ غير المباشر وهذه المرحلة لا يمكن الاستغناء عنها في إجراءات التنفيذ، إذ يتم بواسطتها استيفاء الدائنين لحقوقهم، وقد عالج المشرع موضوع توزيع الحصيلة بالمواد 790 الى غاية 799 ق.ا.م.ا التي تتضمن طرق التوزيع الرضائي (الفرع الأول) والتوزيع القضائي في حالة عدم التوافق بين الأطراف (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: التوزيع الرضائي لحصيلة التنفيذ

للتوزيع الرضائي صورتين توزيع مباشر (أولاً) وتوزيع الاتفاقي (ثانياً)

##### أولاً: التوزيع المباشر

يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بان يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم، والدائنون الذين يختصون بحصيلة التنفيذ هم الدائنون الحاجزون الذين يعتبرون طرفاً في إجراءات التنفيذ،<sup>(1)</sup> ويكون التوزيع المباشر إذا تحققت إحدى هذين الحالتين:

1. عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط، في هذه الحالة لا توجد

أية صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ باعتبار ان الدائن لوحده.

بالتالي يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنًا عاديًا أو ممتازًا، وسواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقه أو غير كافية ويكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.<sup>(2)</sup>

(1) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 250.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 343.

2. عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنين متعددين وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، فيستوفي حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعًا دائنين عاديين أو كان بينهم دائن ممتاز طالما أن الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم كاملة. (1)

ووفقًا لنص المادة 791 من ق.إ.م.إ يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه هذه المبالغ في هذه الحالة أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي كما يجوز الوفاء أيضًا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية شريطة موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه وبعد تسديد كافة الديون والمصاريف ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه.

### ثانياً: التوزيع الاتفاقي

إن التوزيع الرضائي يرمي إلى الحصول على موافقة جميع أصحاب المصلحة على توزيع الثمن، على أن يعلم بذلك كل من أصحاب الامتياز أو الرهون أو الحاجزين أو المشتركين أو المعترضين، بالإضافة إلى دعوة المحجوز عليه، إذا أهمل تبليغ أحد الأشخاص يمكنه الاعتراض على التوزيع الذي تم بغيابه، ويطلب إعادة إجراءات التوزيع، وإذا أهمل أحد الأشخاص من طرف الموظف المختص يجوز له رفع دعوى ضده يؤسسها على أساسها المسؤولية التقصيرية، والمشاركة في التوزيع تكون من قبل الدائنين الذين سجلت أسمائهم والدائنين الممتازين وذلك للتقليل من تعقيد عملية التوزيع حتى لا يشترك في التوزيع أي دائن آخر ظهر بعد البيع لأن ذلك يعقد عملية التوزيع ولا يستوفي الدائنون حقوقهم، في حالة كانت الأموال المتحصل عليها من بيع العقار المنفذ عليه لا يكفي لسداد ديون جميع الدائنين المعلومين وقت البيع. (2)

وقد أوجب على هؤلاء الاتفاق مع مدينهم على طريقة التوزيع بالمحاصة في معاد 30 يوم، يبدأ حسابها من يوم التبليغ الذي بادر به الدائن المستعجل وهذا التبليغ بوجهة

(1) حسين احمد المشافي، التنفيذ وإجراءاته مدنية والتجارية، دار الثقافة، الأردن، 2012، ص 240.

(2) سائح سنوقفة، الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 300.

المعني إلى كافة الغرماء أي الدائنين والمدين للاجتماع الغرض الاكتفاء على قسمة الأموال المتحصلة، إذا التوزيع الاتفاقي يفترض أن الاتفاق على التوزيع يتم بين جميع ذوي الشأن، من الطرف الايجابي والطرف السلبي في التنفيذ وباقي الدائنين ويمكن إجمال هؤلاء في: المدين، حائز العقار المرهون، الدائنون الذين من حقهم الاشتراك في التوزيع.<sup>(1)</sup>

بعد تمام تبليغ حائز العقار المرهون، الدائنون الذين من حقهم الاشتراك في التوزيع، يتم الاتفاق على وضع مشروع للتقسيم، يبين فيه الديون الواجبة، الرسوم والنفقات القضائية، قيمة الضرائب، بعدها الدائنين الممتازين كل حسب ترتيب درجة امتيازهم، وإذا تساوا في الدرجة وكان الثمن غير كافي يوزع بينهم كل بمقدار دينه، كما هو الحال بالنسبة للدائنين العاديين.<sup>(2)</sup>

إن هذا الاتفاق ليست له أية طبيعة قانونية، بل عقد ذو طبيعة خاصة بينهم، والقانون لم يشترط أن يتخذ هذا الاتفاق شكلا معيناً لانعقاده أو لإثباته، ويتم تقديم هذا الاتفاق للمحكمة الصرف المبالغ المودعة بناءً عليه، إذا لم توجد حتى أولوية فجميع الدائنين يقسمون حصيلة التنفيذ بالتساوي بينهم، أما في حالة وجود دائنين لهم أولوية يأخذون حقوقهم حسب ترتيبهم.

(1) أحمد خليل، المرجع السابق. ص 333.

(2) نفس المرجع، ص 334.

## الفرع الثاني: التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ

في حالة عدم جدوى التوزيع الاتفاقي وتعدد الدائنون المختصون بحصيلة التنفيذ وكانت هذه الأخيرة غير كافية للوفاء بجميع حقوقهم فإن التوزيع يتم عن طريق القائمة القضائية إن توزيع حصيلة التنفيذ بواسطة القائمة يمر أولاً بمرحلة القائمة المؤقتة والتي قد تكون هناك اعتراضات عليها مما يستوجب الفصل فيها من طرف القضاء (أولاً) وآخر مرحلة هي القائمة النهائية التي لا تقبل أي اعتراض (ثانياً).

## أولاً: إعداد قائمة التوزيع المؤقتة

إن القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ ، يضعه القاضي بعد اطلاعه على مستندات الدائنين ، قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراضاتهم عليه ، ذلك أنه وفقاً للحكام المادة 752 ق.ا.م.ا فإن المبالغ المحصلة من بيع العقار ، إذا كانت غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز ، يقوم المحضر أو من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ ، بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ضرورة إرفاق جدول عن هذه الأموال المحجوزة ، وكذا محضر رسو المزاد ، (1) غير أنه إذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة ، وذلك طبعا على أموال نفس المدين المحجوز عليها ، فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة . فعلى كل من كانت لديه هذه المبالغ أن يودعها بأمانة ضبط هذه المحكمة. وهذا طبقا لما تشترطه المادة 753 ، والملاحظ أن هذه المادة لم تحدد أي نوع للحجز (2)، وبهذا فإذا تعددت الحجوز ، ولو اختلفت أنواعها ، فإن حاصل تنفيذها يجمع ، وتتخذ بصده إجراءات توزيع واحدة مادام المدين المحجوز عليه واحد في جميعها (3).

(1) سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص 256.

(2) نفس المرجع، ص 257.

(3) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 44.

وبعد إيداع المبالغ المحصلة من التنفيذ لدى أمانة الضبط، يقوم أمين الضبط الرئيسي بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع هذه المبالغ وباعتبار أن المادة 752 في فقرتها الثانية ال تنص على أجل لذلك، فإنه بذلك يتم هذا الإخطار فور تلقي هذه الأموال ممن كانت لديه. وفي خلال 19 يوم من تاريخ إخطاره، يقوم رئيس المحكمة، بإعداد مشروع التوزيع عن طريق القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المحصلة بين الدائنين المقيدین ويأمر بإيداعها لدى أمانة (1) الضبط كما يأمر بتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة.

وعندها يجوز لكل دائن يحمل بين يديه سند دين، أن يتقدم إلى أمانة ضبط المحكمة خلال 10 أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق من أجل طلب قيده مع بقية الدائنين، والا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة التي أعدها رئيس المحكمة من أجل توزيع حصيلة التنفيذ، (2) وعليه فإن رئيس المحكمة عند إعداد القائمة عليه أن يبين ما يلي:

1. حصيلة التنفيذ التي ستكون محال للتوزيع، بعد خصم كامل المصاريف القضائية والنفقات التي أنفقت لمصلحة الدائنين في سبيل حفظ أموال المدين وبيعها، إذ تعتبر حق امتياز على سائر الديون الأخرى، وتستوفى هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا مضمونا. (3)
2. بيان الدائنين الذين يشملهم التوزيع، ومقدار دين كل منهم، إذ يجب على رئيس المحكمة أن يبين في قائمة التوزيع المؤقتة، أصحاب الحقوق وفق مراتبهم، ومبلغ الدين لكل منهم. ونجد أن ترتيب الدائنين قد نظمته المشرع الجزائري في مواد القانون المدني، حيث يوفى حق أصحاب حقوق الامتياز

(1) المادة 991 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) ريمة تمرانت، مرجع السابق، ص222.



غير واجبة الشهر الاول ثم الدائنين المرتهين، ومن ثم يتم تقسيم ما تبقى على الدائنين العاديين.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: قائمة التوزيع النهائية

القائمة النهائية هي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ، حيث يتم إعداد قائمة التوزيع النهائية في الحالات الآتية

-الحالة الأولى: إذا تم الاتفاق بين الأطراف على قائمة التسوية الودية، أثناء الجلسة الودية، فيثبت القاضي ذلك في محضر الجلسة وتتحول القائمة المؤقتة إلى قائمة نهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية.<sup>(2)</sup>

-الحالة الثانية: وهي حالة عدم حضور جميع الدائنين الجلسة المحددة للتسوية الودية فتصبح بذلك القائمة المؤقتة، قائمة نهائية ويتم توزيع الأموال عليها.<sup>(3)</sup>

-الحالة الثالثة: إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض الدائنين على القائمة المؤقتة، فإن الرئيس يفصل في الأمر خلال 8 أيام من تثبيته لمحضر الاعتراض، وعند صدور الأمر يجوز استئنافه خلال 10 أيام الموالية، إذ كان المبلغ يتجاوز مئتي ألف دينار (200.000 دج) وعليه فالقائمة النهائية تكون على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة، ويتم توزيع الأموال بين الدائنين وفقا لما جاء فيها.<sup>(4)</sup>

(1) احمد خليل، المرجع السابق، ص 337.

<sup>2</sup> المادة 796 الفقرة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) ريمة تمرانت، مرجع السابق، ص 223.

<sup>4</sup> المادة 798 من من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ملخص الفصل الثاني

رأينا في هذا الفصل مرحلة البيع الجبري للعقار المرهون حيث أحاط المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية المنظمة لإجراءات المتعلقة في التعاملات الواردة في هذه المراحل، من الإجراءات التمهيدية التي تتضمن اعداد لقائمة شروط البيع وبيان مضمونها و طرق ايداعها مع تصفية الإشكالات و النزعات الى غاية البدء في قيام بالمرحلة التالية، وهي إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تبدأ من تحديد جلسة و مكان البيع و القيام بالإعلان العام و الخاص، التي يتبعها إجراءات سير الجلسة و رسو المزاد على من قام بأعلى مزايده مما يترتب عليه عدة آثار قانونية تتمثل في انتقال ملكية القارية لراسي عليه المزاد و تطهير العقار من جميع التأمينات العينية المثقلة به. كذلك تعرضنا لحالات إعادة بيع المزاد المتمثلة في حالتين عند عدم قيام راسي عليه المزاد بالتزامه و في حالة من يعرض زياده بالسدس وفي الفصل بالمرحلة الأخيرة و هي توزيع حصيلة التنفيذ لاستقاء حق الدائنين سواء توزيع رضائي او قضائي في حالة عدم الاتفاق حيث انها الغاية النهائية من التنفيذ الجبري على العقار المرهون.

# خاتمة

## خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الحجز التنفيذي على العقار المرهون في التشريع الجزائري تبين لنا انه نظرا لأهمية العقار وقيمه الاقتصادية والاجتماعية، فقد أولى له المشرع حماية خاصة التي تتضح في ارسائه لجملة من النصوص القانونية المتمثلة في قانون إجراءات مدنية وإدارية والقانون المدني الجزائري فيما يهدف في إجراءات التنفيذ الجبري توفير حماية لحقوق لكل من المدين المرتهن والدائن الراهن في إطار عملية الحجز وعملية البيع وصولا لتوزيع حصيلة البيع واستيفاء الديون.

حاولنا الإجابة على الإشكالية من خلال فصول المذكرة معتمد على نصوص مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني الجزائري. متمثلة في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون التي تمر بثلاث مراحل من:

- المرحلة الأولى: متعلق بتوقيع الحجز التنفيذي على العقار و التي تتمثل في العقار المرهون كمحل التنفيذ و السند التنفيذي الذي يتمثل في انه الحق الذي يأخذ به التنفيذ فمنه يبدأ استصدار امر الحجز على العقار المرهون من المحكمة المختصة في نطاق موقع العقار المحدد ما يليها من عملية الإبلاغ لدفع الدائن المرتهن القيام بالتزامه قبل تسجيل امر الحجز في المحافظة العقارية ما يجعل العقار تحت يد القضاء و ينتج اثار قانونية من قطع تقادم الحيازة للحائز و تقييد سلطة الحائز على الحق العيني العقاري المتمثلة في تقييد حق المدين في التصرف و استغلال العقار المرهون مع الحاق الثمار في اجراء لحمايته من الاتلاف و الاختلاس عن حسن او سوء نية لما تمثله من ملحقات تابعة للعقار و القيمة المالية الاخذة به ذلك تمهيدا للبيع في المزاد العلني.

-المرحلة الثاني تمهيد العقار المرهون لإجراءات البيع في المزاد العلني وهي إجراءات عديدة اخذ بتنظيم قائمة شروط البيع التي تأخذ بجلسة البيع في المزاد العلني و تبدأ من إيداع شروط البيع في المحكمة ثم تبليغ امر القائمة لمن يعنهم الامر بإجراءات التنفيذ لطرح مسائل تواجد أي اعتراضات او ملاحظات على قائمة شروط البيع رغبة في حل الإشكاليات والاعتراضات والتعديل حسب الملاحظات المقدم من طرفهم قصد

الانتقال الى المرحلة الثالثة المتمثلة ببيع العقار المرهون استيفاء حقوق ذوي الشأن دون إشكاليات.

- اما المرحلة الثالثة وهي بيع الجبري للعقار المرهون في المزاد العلني تعقد فيه جلسة البيع والمزايد المأخوذة في زمان و المكان الذي تم تعيينه و الاعلان عليه حسب ما نص عليه في المادة للأخذ لأكبر جمهور مهتم بالعقار المعين الذي تجري عليه المزايدة فالهدف الذي يهدف اليه المشرع هي تحقيق اكبر حصيلة ممكنة فمن يعرض اكبر مزايدة يرسو عليه المزاد و تقوم عليه الاثار القانونية بعد القيد في المحفظة العقارية في نقل الملكية اليه و تطهير العقار من التأمينات المثقل بها وصولا للهدف المنشود و هو توزيع حصيلة البيع و استيفاء ديون.

#### ❖ نتائج

- مجال التنفيذ على العقار المرهون واسع يشمل حتى الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع وملحقات العقار.
- المشرع وفر في الإطار التشريعي والتنظيمي للتنفيذ الفعلي والسريع لمختلف السندات التنفيذية الاخذة بإجراءات الحجز التنفيذي.
- اهتم المشرع بوضع القواعد الإجرائية المتعلقة ببيع وصولا الى توزيع حصيلته.
- تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني لمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين كما أن مراحل وإجراءات البيع كالتقييم والإعلان تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع.
- البيع بالمزاد العلني يظهر العقار المرهون محل البيع من الحقوق العينية التبعية التي تثقله.
- حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد القيام بإجراءات الشهر.

❖ اقتراحات

- يجدر بالمشرع الجزائري محاولة مطابقة احكام الحجز العقاري ومصطلحاته مع ما ورد في القانون المدني وقانون الشهر العقاري وقوانين اخرى لها صلة بالموضوع.
- إجراءات التنفيذ العقاري تتسع مع تتطور المجتمع والتعاملات المتعلقة بالاقتصاد حيث يجب سد كل الفراغات القانونية في الإجراءات.
- يجدر على المشرع تحديد الجزاء المترتب على عدم احترام المحضر القضائي لميعاد إيداع شروط البيع.
- تحديد مضمون الاعتراضات حتى يمكن حصرها في موعد ابداء الاعتراضات والملاحظات.
- تحديد مسؤولية المحضر القضائي في حالة تقصيره بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون بعد حجزه.

# قائمة المراجع

❖ قائمة المراجع

➤ أولاً: الكتب

- احمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
- امال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لاحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- خليل أحمد، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، الدار الجامعية للنشر، مصر، طبعة 2006.
- سائح سنقوقة، الإجراءات المدنية نسا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2001.
- سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، القبة، دار الخلدونية، 2012.
- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015،
- الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، د.ط، دار الكتب والدراسات العربية، 2018.
- صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، د.ط، دار الثقافة، عمان، 2009.
- عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2011.
- عبد الرحمن بربارة طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، دون تاريخ، بيروت، لبنان 2008.



- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية بالقاهرة 1970.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع عقد البيع، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- عبد الرزاق بو ضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08 / 09، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط2، الجزائر، 2011.
- عبد العالي بوشهدان، إجراءات التنفيذ وفق الإجراءات المدنية الجزائرية، دون دار نشر، وبلد نشر وسنة.
- العربي الشحط عبد القادر أ. نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى الجزائر، د.ط، د.ت، 2009.
- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون إجراءات مدينة وإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ب.ط، الجزائر، 2012.
- عمر نبيل إسماعيل، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، بيروت، الدار الجامعية، 1996.
- الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، المجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، 2004.
- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا للمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دون طبعة، دار النهضة العربية، 1980.

- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2007.
- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط2، مكتبة الفلاح، بيروت، 1989.
- محمد صبري السعدى، عقد البيع، دار الهدى، الجزائر، ط 4، 2008.
- محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دون بلد نشر، دار الراية للنشر والتوزيع، 2012.
- محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- مسعود اختير، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، المجلد الأول، العدد الثامن، 2017.
- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2008.
- نور الدين بلقاسمي، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006.

➤ ثانيا: الرسائل والأطروحات

- بداوي عبد العزيز، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2014-2015.
- زيتونة بغال، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007.
- ريمة تمرانت، الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه lmd، السنة الجامعية 2019/2020.
- حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009.
- خالد رمول، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، مقدمة إلى كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب بالبلدية، السنة الجامعية 2005/2004.
- مسعود كمين الحجز العقاري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية باتنة سنة الجامعية 2003-2004.
- نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2004.

➤ ثالثا: المجلات

- سارة عزوز، التكييف القانوني حلمك رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد: 02، سنة 2021.
- سمية بوغنيم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، عدد1، مجلد2020، 4.
- علي صغير جمال، حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 03، 2021.

• عماد الدين رحامية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والأثر المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، المركز الجامعي بتيبازة، 2018.

• هشام مخلوف، التنفيذ على العقار في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس عشر، جامعة الجزائر 01، 2018.

➤ رابعا: الملتقى

• نجاة لوصيف، الحجز على العقارات المشهورة جامعة قسنطينة، ملتقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير مشهورة، 17 مارس سنة 2010، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 2، 2011.

➤ خامسا: المصادر

○ الأوامر:

• الأمر 06-02 المؤرخ 20 فيفري 2006 يتضمن مهنة الموثق، ج.ر، عدد14، مؤرخ في 8 جوان 2006.

• الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

• الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

○ مراسيم

• مرسوم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

• المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

○ المادة

• المادة 12 من قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن مهنة المحضر القضائي، ج.ر، عدد 14، سنة 2006.

○ قرار محكمة

• قرار المحكمة العليا غ.م، رقم 292327 الصادر بتاريخ 2003/01/29 مجلة المحكمة العليا، ع1، 2003، ص 206 وما بعدها.

• القرار الصادر في 2003/01/29، ملف رقم: 292327، المحكم العليا، العدد الأول، 2003.

| الصفحة   | العنوان   |
|--|---|
| أ  | مقدمة   |
| <b>الفصل الأول الحجز التنفيذي على العقار المرهون</b> |   |
| 2  | المبحث الأول شروط الحجز التنفيذي على العقار                           |
| 2  | المطلب الأول الشروط المتعلقة بمحل الحجز                               |
| 3  | الفرع الأول: العقار المحجوز بالطبيعة                                  |
| 3  | الفرع الثاني: العقار بالتخصيص   |
| 5  | المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز                                 |
| 5  | الفرع الأول: صفة الحاجز   |
| 6  | الفرع الثاني: السند التنفيذي  |
| 12   | الفرع الثالث: إثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها                 |
| 14   | المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه                          |
| 15   | الفرع الأول: صفة المنفذ عليه  |
| 18   | الفرع الثاني: الأهلية   |
| 21   | المبحث الثاني إجراءات حجز العقار المرهون                              |
| 21   | المطلب الأول: إستصدار أمر الحجز                                       |
| 21   | الفرع الأول: تقديم طلب حجز العقار إلى رئيس المحكمة المختصة            |
| 23   | الفرع الثاني: البيانات الأساسية لأمر الحجز والجزاء المترتب على تخلفها |
| 24   | الفرع ثالث: صدور أمر الحجز على العقار                                 |
| 26   | المطلب الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره:                 |
| 26   | الفرع الأول: تبليغ المدين المحجوز عليه (المدين الراهن)                |

|   |   |
|---|---|
| 29  | الفرع الثاني: إنذار الحائز  |
| 31  | المطلب الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:                      |
| 31  | الفرع الأول: إجراءات قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية:                |
| 32  | الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إجراء القيد                      |
| 34  | المبحث الثالث الآثار القانونية المترتبة على قيد امر الحجز             |
| 34  | المطلب الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله         |
| 35  | الفرع الأول: الآثار القانونية المتعلقة بالتقادم                       |
| 37  | الفرع الثاني: اثار الحد من سلطات المحجوز عليه في التصرف في العقار     |
| 39  | الفرع الثالث: اثار تقييد سلطات المحجوز عليه في استغلال العقار وتأجيره |
| 41  | المطلب الثاني: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز                           |
| 41  | الفرع الأول: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار بالعقار المحجوز      |
| 42  | الفرع الثاني: تحديد الثمار التي تلحق بالعقار                          |
| 43  | الفرع الثالث: مسؤولية المحجوز عليه عن إتلاف واختلاس الثمار المحجوزة   |
| <b>الفصل الثاني البيع الجبري للعقار المرهون</b> |   |
| 46  | المبحث الأول الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار                       |
| 47  | المطلب الأول: مفهوم قائمة شروط البيع                                  |
| 47  | الفرع الأول: معنى قائمة شروط البيع                                    |
| 48  | الفرع الثاني: بيانات قائمة شروط البيع                                 |
| 51  | المطلب الثاني: إيداع القائمة  |
| 51  | الفرع الأول: ميعاد الإيداع  |
| 52  | الفرع الثاني: التبليغ الرسمي للقائمة                                  |
| 53  | المطلب الثالث: الاعتراض على القائمة                                   |
| 54  | الفرع الأول: مفهوم الاعتراض على قائمة شروط                            |

|    |   |
|----|---|
| 55 | الفرع الثاني: انواع الاعتراض                                |
| 57 | الفرع الثالث: أحكام الاعتراض                                |
| 60 | المبحث الثاني بيع العقار المحجوز في المزاد العلني           |
| 60 | المطلب الأول: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني           |
| 60 | الفرع الأول: تحديد الجلسة والإعلان عن البيع                 |
| 65 | الفرع الثاني: إجراءات المزايدة العلنية                      |
| 70 | المطلب الثاني: حكم رسو المزاد العلني                        |
| 70 | الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد              |
| 73 | الفرع الثاني: الطعن في حكم رسو المزاد                       |
| 74 | الفرع الثالث: آثار الحكم برسو المزاد                        |
| 78 | المطلب الثالث: قيد حكم رسو المزاد وإشهاره                   |
| 78 | الفرع الأول: الأساس القانوني لقيد وإشهار حكم رسو المزاد     |
| 80 | الفرع الثاني: المكلف بقيد حكم رسو المزاد وإجراءات القيد     |
| 81 | الفرع الثالث: آثار قيد وإشهار حكم رسو المزاد                |
| 82 | المبحث الثالث: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته               |
| 82 | المطلب الأول إعادة بيع العقار بالمزاد العلني                |
| 82 | الفرع الأول: إعادة البيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد  |
| 83 | الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة بالسدس |
| 84 | المطلب الثاني: حصيلة التنفيذ إجراءاتها                      |
| 85 | الفرع الأول: التوزيع الرضائي لحصيلة التنفيذ                 |
| 87 | الفرع الثاني: التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ                |
| 92 | <b>خاتمة</b>  |
| 95 | <b>قائمة المراجع</b>  |

