



جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة: الماستر (ل م د)

تخصص: قانون عقاري

بعنوان



دور المحاضر القضائي في البيوع العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الاستاذة:

اعداد الطالب:

منصوري نورة

لببض سيف الدين :

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر قسم "ب"	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم "أ"	مشرفا ومقررا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر قسم "أ"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية عن ما ورد
من آراء في هذه
المذكرة

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قَالَ تَعَالَى (يَرْفَعِ اللّٰهُ الَّذِیْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَالَّذِیْنَ اٰتَوْا الْعِلْمَ

دَرَجَاتٍ) الْمَجَادِلَةَ الْاٰیة 11

شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله رب العالمين الذي منحنا القوة وساعدنا على إنهاء هذا البحث ، اتقدم بجزيل الشكر الى :

- الاستاذة المشرفة نورة منصورى على كل ما قدمته لي من معلومات و مساعدات في انجاز هذا العمل
- اعضاء اللجنة المحترمين على قبولهم مناقشة هذه المذكرة
- و اخيرا اشكر كل الطاقم الذي اشرف على تكويننا طيلة مزارنا كل باسمه وصفته .

الاهداء

الى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا الفانية ... الى روح جدي الزكية الطاهرة والى
روح جدي العزيزة الغالية ... والى بسملة الحياة وسر الوجود الى من كان دعائها سر نجاحي
وحنانها بلسم جراحي الى اغلى الحبايب امي الحبيبة ... الى كل من خالاتي وخالي وزوجته
من كانوا سندا لي فالحياة ... الى ذات الوجه المرح ومنبع السعادة رقية ... الى نصفي
الثاني ... الى كل الاهل والأصدقاء

سيف الدين لبيض .

اهدي هذا العمل المتواضع

قائمة المختصرات :

- ق : قانون
- م : المادة
- ق م : القانون المدني
- ق ا م ا : قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- د س ن : دون سنة نشر
- د ط : دون طبعة
- ص : صفحة

مقدمة:

إن الأرض شيء مقدس عند الإنسان سعى دوما لاكتسابه وتملكه والتمسك به، نظرا لما يشكله من ثروة كبيرة، وعلى ذلك فقد نظم القانون مجموعة الحقوق التي تقع عليه، وقبدها منعاً من التعدي عليها، وسعياً من أجل حماية هذه الحقوق العقارية التي أقرها القانونية عمل على ضبط المعاملات الواقعة عليها، من أهم هذه المعاملات التي تعارف عليها المجتمع وأقرتها جميع النظم البيع، الذي يعد من أهم الآليات التي يتم بها نقل الحقوق الواردة على العقار.

تتم عمليات البيع العقاري بين الأشخاص كقاعدة عامة بشكل رضائي واتفاقي غير أن هذا لا ينطبق على جميع الحالات ذلك أن هناك أنواع خاصة يتم فيها بيع العقارات عن طريق القضاء، وهو ما اصطلح على تسميتها بالبيع القضائي، هذه البيوع تتم عن طريق المزاد، لها آليات قانونية محددة بموجب القانون.

ومن أجل أن تتم هذه العمليات يجب أن تتدخل أجهزة عديدة من أجل ضمان أن تتم في أحسن صورة مستوفيتا لجميع الإجراءات القانونية. من أهم المتدخلين في هذه العملية المحضر القضائي الذي يتابع سير عملية البيع العقاري عن طريق القضاء في مراحل مختلفة. فهو الضباط العمومي الذي يساعد القضاء في أعماله وفق ما أعطاه القانون من صلاحيات، وعليه فإن القانون أعطى للمحضر القضائي دوراً في البيوع العقارية.

أهمية الموضوع

تكمن أهمية موضوعنا دور المحضر القضائي في البيوع العقارية أهمية موضوعية وهي في أهمية العقار لأهميته الاقتصادية والاجتماعية وكذلك باعتبار العقار ثروة يسعى الفرد لامتلاكه ولما تشكله البيوع العقارية الجبرية والقضائية من خطورة لذا وضع لها المشرع الجزائري إجراءات وتدابير خاصة تميزه.

وتكمن الأهمية العملية الميدانية بتزايد القضايا المتعلقة بال عقار المطروحة على المحاكم وباعتبار المحضر القضائي عمله ميداني بحت خاصة اذا تعلق الامر بالحجز على العقار وبيعه قضائيا .

ولهذا التطرق لهذا الموضوع أهمية خاصة لكونه يجمع بين عنصرين قانونيين مهمين وهما المحضر القضائي القائم بالتنفيذ والبيع العقاري باعتبارها محل التنفيذ .

دوافع اختيار الموضوع

الدوافع الموضوعية :

تمثلت في كون موضوع البيوع العقارية من أهم الوسائل التي يلجئ إليها القضاء لحل النزعات التي تكون محلها أموالا عقارية، مبينين حقوق الأشخاص ومستوفينا لها، بالإضافة إلى ذلك هناك ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع على أساس أن المحضر القضائي من أبرز المتدخلين فيه.

الدوافع الشخصية :

ما كان جاذبا لنا لاختياره هو التفصيل في دراساتنا التي تمت على مسارنا في تدرج الماستر الذي أعطانا الفضول للبحث فيه، حيث أن ترابط مقاييسنا بين المشروع المهني وحماية الملكية العقارية، والمنازعات العقارية هو ما كان الدافع الشخصي الذي أعطانا الكثير من الشغف للبحث والتقصي في جزئية دور المحضر القضائي في البيوع العقارية.

الإشكالية

وعى ما سبق ذكره تم طرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى يتدخل المحضر القضائي في البيوع العقارية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية العامة عدة إشكاليات فرعية وهي

- من هو المحضر القضائي؟
- وما هي صلاحياته؟
- ماهي البيوع العقارية القضائية؟
- وكيف تتم هذه البيوع؟

المنهج المتبع

لقد تم دراسة الموضوع وفق المنهج الوصفي من خلال التعرض للمفاهيم المرتبطة بالدراسة بالإضافة الى المنهج التحليلي وذلك بالاعتماد على جملة من القوانين المنظمة للموضوع دراستنا المتمثلة في قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي وقانون الإجراءات المدنية والإدارية بدرجة أولى .

أهداف الدراسة

نهدف من خلال هذا البحث الوصول إلى تحديد صلاحيات المحضر القضائي التي يتدخل بها في عملية البيوع العقارية ، تسليط الضوء على الإجراءات التي أقرها المشرع في البيوع العقارية ، و الوقوف على دور القائم بالتنفيذ ،بالإضافة الى تحديد الإشكالات والمعوقات التي تعترض المحضر القضائي في أداء مهامه.

الدراسات السابقة

إن موضوعنا هذا عبارة عن موضوعين متداخلين هما البيوع العقارية والمحضر القضائي في بحثنا عن الدراسات السابقة لكليهما لم نتحصل على أي بحث علمي محكم يشملها بصفة كاملة. غير أن هناك بعض الجزئيات التي تم دراستها فيما يخص كل موضوع نذكر منها

- دراسة للباحثة بوجلال فاطمة الزهراء ، الحجز التنفيذي على العقار ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص حقوق ، جامعة ابن خلدون تيارت ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2017 2018 .
- دراسة الباحث حيرش نور الدين أطروحة دكتوراه في القانون الاجرائي بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015 .

صعوبات البحث

في دراستنا لهذا الموضوع تعرضنا لبض الصعوبات تمثلت في قلت المراجع الا ما تناولته الدراسات العامة بالنسبة للبيوع العقارية باعتباره بيع رسمي يخضع للقواعد العامة .

التصريح بالخطئة

من أجل دراسة هذا الموضوع قمنا بتقسيمه الموضوع إلى فصلين الأول تم دراسة موضوع المحضر القضائي حيث تم تقسيمه إلى مبحثين الأول للإحاطة بمفهوم المحضر القضائي والثاني لمعرفة مهام المحضر القضائي.

أما الفصل الثاني فقد حمل عنوان البيوع العقارية، تم دراسته في مبحثين الأول بعنوان البيوع الجبرية، والثاني بعنوان البيوع الخاصة التي تشتمل على بيع أوال القصر والأموال الشائعة وأموال المفقود وأموال المفلس

وهذا ما سوف يتم دراسته في موضوع دور المحضار القضائي في البيوع العقارية.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

تعتبر مهنة المحضر القضائي من المهن القانونية الحرة تساعد القضاء في أداء مهامه ولا ينحصر دوره في مرحلة معينة من مراحل الدعوى القضائية وبل يتعادها ليشمل جميع مراحلها ، فلا يمكن تجاهل الدور الذي يؤديه المحضر القضائي في الوسط القضائي وعلاقته بمختلف الهيئات سواء القضائية او الإدارية ، فهو يجسد احكام العدالة في ارض الواقع ، لذا اخضع المشرع هذه المهنة الى قواعد وهياكل تنظيمية تحكمها، وحدد شروط ممارستها ومهام القائم عليها باعتبار ممثلا لسلطة وهي المسائل التي سنتناولها في هذا الفصل .

لذا ارتئينا تقسيم هذا الفصل على النحو التالي :

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي المحضر القضائي

المبحث الثاني : مهام المحضر القضائي

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

المبحث الأول : الاطار المفاهيمي للمحضر القضائي

تحكم مهنة المحضر القضائي أحكام ومبادئ أساسية في تنظيمها وممارستها ولذلك سنتطرق في هذا المبحث الى تعريف مهنة المحضر القضائي وشروط الالتحاق بالمهنة وخصائصه.

المطلب الأول: مفهوم المحضر القضائي

إن ممارسة مهنة المحضر القضائي نضام محدد وقانوني وهذا ما سنتطرق إليه

الفرع الأول : تعريف المحضر القضائي

الفرع الثاني : خصائص المحضر القضائي

الفرع الأول: تعريف المحضر

لقد عرفت المادة الرابعة (4) من قانون 03-06 الذي يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي حيث نصت على أن "المحضر القضائي ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص تحت مسؤوليته على ان يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاصة ..."¹

الفرع الثاني: خصائص المحضر

من خلال التعريف السابق يمكن حصر خصائص المحضر القضائي في :

أولا: المحضر ضابط عمومي

سنتكلم أولا عن الفرق بين الضابط العمومي والضابط القضائي فهل المحضر القضائي

ضابطا قضائيا ام عموميا ؟

فالضابط القضائي هو شخص يقوم بتنفيذ القرارات الصادرة عن سلطات الدولة التي لها صفة الامتياز وهو يمارس نشاطه ضمن واجب الخدمة العامة وتمنح له السلطة العامة مكتبا لممارسة النشاط باعتباره وكيلا عن زبائنه وله سلطة تحرير العقود الرسمية بينما الضابط العمومي هو

¹ - المادة 4 من القانون رقم 03-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20-فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 14 ص 21 .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

الشخص الذي تفوض له السلطة العامة سلطة توثيق العقود فقط مثل ضابط الحالة المدنية،

كتاب الضبط لدى المحاكم والمجالس القضائية والمحافظ العقاري.¹

فالتفريق ما بين الضابط العمومي والضابط القضائي هو ان المحضر القضائي هو ضابط قضائي وفي نفس الوقت ضابط عمومي، فصفة الضابط القضائي أشمل وأعم فكل ضابط قضائي هو ضابط عمومي وليس كل ضابط عمومي هو ضابط قضائي فالمحضرين القضائيين والموثقون ومحافظو البيع بالمزاد هم ضباط قضائيين وفي نفس الوقت هم ضباط عموميين بينما كتاب الضبط وضباط الحالة المدنية هم ضباط عموميين، وليس بضباط قضائيين.²

ثانيا: المحضر القضائي مفوض من قبل السلطة العامة

المحضر القضائي هو مفوض من قبل السلطة العامة لتنفيذ قرارات العدالة وباقي السندات التنفيذية إضافة إلى مهامه الأخرى كما يعتبر المهني الوحيد الذي فوضته السلطة لهذه المهام. يعين المحضر القضائي بموجب قرار من وزير العدل حافظ الاختام الذي يسلمه خاتما للدولة خصوصا به

وبما أن المحضر القضائي مفوض من قبل السلطة العامة لتنفيذ قرارات العدالة وقيامه بالمهام الأخرى كالتبليغ والمعاینات وغيرها ومدام يحوز على خاتم الدولة فإن كل العقود التي يحررها تصنف بالرسمية والتي لها الحجية ولا تقبل الطعن فيها إلا بالتزوير³

ثالثا : يتولى المحضر القضائي مكتب عمومي

¹ - محمد جيلالي ، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر دراسة نظرية تطبيقية مقارنة ، د ط ، دار الهدى للطباعة والنشر ، عين مليلة ، الجزائر ، 2017 ، ص 03

² - محمد جيلالي ، المرجع السابق ، ص 03.

³ - محمد جيلالي ، المرجع نفسه ، ص 05.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

وهذا يخضع لشروط ومقاييس خاصة وهو مسؤول عن تسييره ، فإِثناء وإِلغاء مكاتب المحضرين القضائيين يتم بموجب قرار من وزير العدل حافظ الاختام وفتح هذا المكاتب يخضع لشروط خاصة¹ كما ان هذه المكاتب تخضع للحماية القانونية ، وهو يقوم بمهامه بتسيير المكتب لحسابه الخاص باعتباره يمارس مهنة وبالتالي فإنه يتلقى اتعابه مباشرة من زبائنه وهذه الاتعاب منظمة بموجب مرسوم تنفيذي خاص .

وهو مسؤول عن تسيير مكتبه جزائيا ومدنيا وتأديبيا اثناء تسيير المكتب² كما يسأل مسؤولية كمدنية عن أخطاء مستخدميه والاطفاء غير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود والسندات التي يحررها .

المطلب الثاني: نظام مهنة المحضر القضائي

الفرع الأول: شروط الالتحاق بمهنة المحضر

إن المشرع الجزائري حرص على توافر جملة من الشروط للولوج إلى مهنة المحضر القضائي فقد حددتها المادتين 08 و 09 من قانون 03-06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي المادة 08 من قانون 03-06 نصت على ما يلي "تحدث شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي.

تنظم وزارة العدل مسابقة الالتحاق بالتكوين للحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي بعد استشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين في هذا الشأن تحدد كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

¹ - م 06 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 11 فيفري 2009 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي ، صادر في الجريدة الرسمية عدد 11 ، المعدل والمتمم .

² - م 49 من القانون 03-06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي سالف الذكر " دون الاخلال بالمسؤولية الجزائية والمدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يتعرض المحضر لقضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية او بمناسبة تأديتها الى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في القانون " .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

بموجب قانون رقم 03-06 تم استحداث شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي وتكون بموجب مسابقة يحدد فتحها وكيفية تنظيمها وسيرها وعدد الاختبارات وطبيعتها ومدتها ومعاملها وبرنامجها وتشكيل لجنة المسابقات بقرار من وزير العدل حافظ الاختام بعد استشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين.

وتتص المادة 09 من قانون رقم 03-06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على مايلي: " يشترط في المترشح للمسابقة المذكورة في المادة 08 أعلاه الشروط الآتية :

-التمتع بالجنسية الجزائرية ،

-حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو ما يعادلها،

-بلوغ سن 25 سنة على الأقل،

-التمتع بالحقوق المدنية والسياسية،

-التمتع بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة،

تحدد الشروط الأخرى وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

اشترط المشرع الجزائري لاجتياز مسابقة للالتحاق بالتكوين للحصول على شهادة الكفاءة المهنية للمحضر القضائي على الشروط الآتية:

وجوب التمتع المترشح بالجنسية الجزائرية دون تحديد الجنسية الأصلية أو المكتسبة

حصول المترشح على شهادة الليسانس في الحقوق أو ما يعادلها.

إن المشرع الجزائري استبعد شهادة الليسانس في الشريعة الإسلامية رغم أن نواب البرلمان أثناء

مناقشة مشروع القانون طالب بإدراجها خلافا ما نص عليه القانون السابق،رقم 03-91 وكذلك

استبعد شرط الأقدمية بإعفاء كتاب الضبط الرئيسيين من المسابقة.¹

¹-قانون رقم 03-91 المؤرخ في 08 يناير 1991 يتضمن تنظيم مهنة المحضر ، صادر في الجريدة الرسمية عدد 2

مؤرخة في 9 يناير 1991 ، ص 25 .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

كما أن المشرع حدد السن الأدنى للمترشح لكم أن المشرع حدد السن الأدنى للمترشح لاجتياز المسابقة وهو 25 سنة دون تحديد الحد الأقصى للسن كما هو محدد في مسابقة القضاء . كما اشترط في المترشح بأن يكون متمتعاً بالحقوق المدنية والسياسية والكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة.

وقد أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتضمن تحديد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها شروط أخرى في المترشح وهي:

- أن لا يكون قد حكم عليه في جنائية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية .
- أن لا يكون قد حكم عليه كمسير من أجل الإفلاس ولم يرد اعتباره .
- أن لا يكون ضابطاً عمومياً وقع عزله أو محامياً شطب اسمه أو عون الدولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي .

كما نصت المادتان 04 و 05¹ من نفس المرسوم تحدد مدة التكوين وطبيعته و جاء في نص المادة 04 على ما يلي: "يتابع الناجحون في مسابقة الالتحاق بمهنة المحضر القضائي تكويناً متخصصاً مدته سنتان (02) قصد الحصول شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي".

وتنص المادة 05 على ما يلي: "يتضمن التكوين دروساً ومحاضرات وأعمال تطبيقية. عند نهاية التكوين يجتاز المتربصون امتحاناً للتخرج يضم اختبارات كتابية وشفوية ومناقشة مذكرة نهاية التكوين وتمنح في هذه حالة النجاح المتربصين الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي .

¹م 5 و 4 المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 05 صفر 1430 الموافق لـ 11/02/2009 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي. ، الصادر في ج ر ع 11 مؤرخة في 15 فبراير 2009 ، المعدل والمتمم .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

يحدد مضمون البرنامج وتوزيع حجم الساعات المخصص له بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام بعد استشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين.

بصدر المرسوم التنفيذي رقم 18-85، تم تقليص مدة التكوين لتصبح سنة واحدة يشمل تكويننا ميدانيا بأحد مكاتب المحضرين القضائيين مدته (10) اشهر وتكويننا نظريا مدته شهران ويتضمن التكوين دروسا ومحاضرات وأعمال تطبيقية ويتم التكوين على مستوى مؤسسات التكوين التابعة لقطاع العدالة أو مؤسسات ومعاهد التكوين الأخرى بموجب اتفاقيات تبرم مع وزارة العدل والغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين.¹

الفرع الثاني: أشكال ممارسة مهنة المحضر

إن إنشاء وإلغاء المكاتب العمومية للمحضرين القضائيين يكون بقرار من وزير العدل حافظ الأختام مع ضرورة احترام معايير ممارسة المهنة في شكل فردي أو جماعي أو شركة مدنية.²

أولاً: مكتب المحضر القضائي فردي

إن الممارسة الفردية هي الشكل التقليدي والراجح في تسيير مكتب المحضر القضائي، وقد أزم المشرع الجزائري للمحضر القضائي قبل شروعه في ممارسة مهنته أداء اليمين القانونية أمام المجلس القضائي لمقر تواجد مكتبه يتعهد فيها بأداء عمله احسن أداء والإخلاص فيه ويسلك سلوك المحضر القضائي الشريف والحرص على كتمان سر المهنة وهذا ما تنص عليه المادة 11 من قانون تنظيم المهنة 06-03³

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 18-85 المؤرخ في 17 جمادى الثانية عام 1439 الموافق لـ 2018/03/05 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 05 صفر 1430 الموافق لـ 2009/02/11 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي، (الصادر في ج ر ع 15 المؤرخة في 7 مارس 2018).

² -م 03 من ق 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، سالف الذكر .

³ - "يؤدي المحضر القضائي قبل الشروع في ممارسة مهامه، امام المجلس القضائي لمقر تواجد مكتبه اليمين الآتية : بسم الله الرحمان الرحيم أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعلمي أحسن قيام، وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك المحضر القضائي الشريف، والله على ما أقول شهيد "

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

كما ان مكتب المحضر القضائي باعتباره مكتب عمومي ذو طابع إداري يخضع لإجراءات إدارية وديوانية ويتم تسييره وفق شروط¹ ، إذ لابد للمحضر القضائي ممارسة مهنته في مكتب مطابق للمعايير المحددة قانونا ويكون مكتبه لائقا ومناسبا وأن يكون متميزا عن المحلات التي تمارس فيها نشاطات أخرى.

ويشترط أن تكون مساحة مكتب المحضر القضائي ألا تقل عن 60 متر مربع وأن يتضمن ثلاث 03 غرف على الأقل تخصص الأولى للمكتب والثانية للأمانة والأخيرة تستعمل كقاعة الانتظار وأن يحتوي على المرافق الصحية.

كما يجب تخصيص جانب من مكتب المحضر القضائي لتسيير الأرشيف وحفظه.²

ثانيا: شركة مدينة مهنية

سمح المشرع الجزائري للمحضرين القضائيين بأنه محضران أو أكثر ينتمون لمجلس قضاء واحد بإنشاء شركة مهنية لمهنة المحضر القضائي وبعد الترخيص من وزير العدل حافظ الأختام وتخضع الشركة للأحكام المطبقة على الشركات المدنية ويمنع على كل المحضرين القضائيين المنتمين لنفس المجلس القضائي تأسيس شركة مدنية واحدة ولا يجوز لهم الشراكة في أكثر من شركة وهذا طبقا³

تكتسب الشركة المدنية للمحضرين القضائيين الشخصية المعنوية بإبرام العقد التأسيسي الذي يحدد فيه مدة الشركة، وطبيعتها، حصة كل شريك، مبلغ رأس المال، وهم شركاء في استعمال ختم رسمي واحد باسم الشركة ولا يمنع ذلك الاحتفاظ بمكاتيبهم وممارسة مهامهم باسم الشركة المدنية ويرسل القانون الأساسي الخاص بالشركة وكل تعديل محتمل وقوعه إلى وزير

¹م-6 و 7 و 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-77 ، سالف الذكر .

²م-06 من المرسوم التنفيذي ، 09-77 سالف الذكر .

³المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-77. المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي ، المرجع السابق .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

العدل حافظ الأختام وإلى الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين والغرفة الجهوية المختصة وجوبا.¹

ثالثا: المكاتب المجمعّة

إن المكاتب المجمعّة للمحضرين القضائيين شكل من الممارسة الجماعية للمهنة وهي تتركز مكتبين أو أكثر في مكان معين يحتفظ أصحابها بإعمالهم الخاصة وباستقلالهم بشرط ان يكونوا في دائرة اختصاص المجلس القضائي الواحد وبترخيص من وزير العدل حافظ الأختام، بعد استشارة الغرفة الوطنية والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين المختصة ،وتبرم اتفاقية بينهم تحدد النفقات المشتركة وحصص مساهمة كل محضر قضائي ،ولا يؤثر ذلك في استقلالية عن باقي زملائه الذين يشاركونه نفس المكتب في الملفات والخدمات التي يقدمها وفي اتعابه وفي استعمال الختم الرسمي لأنه لا يشار إلى وجود المكاتب المجمعّة في ممارسة المحضرين القضائيين لمهامهم في حالة انسحاب محضر قضائي من المكاتب المجمعّة يعلم وزير العدل حافظ الأختام ويعلم الغرفة الوطنية والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين المختصة وذلك دون التأثير عن بقية المحضرين القضائيين²

¹ - المواد 12 و13 و14 من المرسوم التنفيذي 09-77 ، المرجع نفسه.

² -المادة 5 من القانون 06-03 ، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، المرجع السابق ، م 15 و 16من المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المعدل والمتمم ،سالف الذكر

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

المبحث الثاني: مهام المحضر القضائي

تطرق قانون 06-03 المتضمن قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي إلى مهامه في الفصل الثاني منه تحت عنوان مهام المحضر القضائي ومساعديه وحمائهم وهذا ما يتم دراسته في هذا المبحث¹

المطلب الأول: التبليغ والتنفيذ

الفرع الأول التبليغ

قبل التطرق إلى نشاطات المحضر القضائي في مجال التبليغ لابد من إعطاء مفهوم التبليغ ولقد عرف بعض رجال القانون الإعلان أو التبليغ على انه :إجراء يقصد به طالب الإعلان إما إحاطة المعلن إليه علما بعمل أو امتناع عن عمل قام أو سيقوم به طالب الإعلان ،أو تكليف المعلن إليه القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل ،وعرفه البعض بأنه الوسيلة القانونية العامة لإعلان كافة الأعمال الإجرائية سواء كانت سابقة على خصومة أو معاصرة لها أو لاحقة عليها ،كما عرف إعلان الورقة بأنه إخطار المعلن إليه بها وتمكينه من الاطلاع عليها وتسليمه صورة منها ،أو إيصال أمر أو واقعة ثابتة بها إلى علم شخص معين على يد موظف رسمي أو عن طريق آخر يحدده القانون.²

من خلال التعاريف الفقهية المذكورة، يلاحظ ان بعض الفقهاء يحصرون تعريف الإعلان في الهدف منه وما يتخذ ضد المعلن إليه أو المبلغ إليه من إجراءات دون بيان وسيلته، ومنهم من يعرفه عن طريق الموظف الذي يقوم به وهو الإعلان بواسطة المحضر القضائي³ وعلى ذلك يمكن تقسيم أنواع الإعلان أو التبليغ إلى قسمين:

¹ -المواد من 12 الى 20 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، سالف الذكر .

² -عبد الوهاب بوعزيز ، " التبليغ الرسمي المدني : احكامه واثاره " ، المجلة الجزائرية للامن والتنمية ، المجلد 10 العدد 03 ، 2021 ، ص 841.

³ - محمد جلالي ، المرجع السابق ، ص 416

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

الإعلان العام أو التبليغ العام:

الإعلان الرسمي أو التبليغ الرسمي : وهو الإعلان بواسطة موظف متخصص ذو كفاءات خاصة وهو في غالب الأحيان المحضر القضائي¹.

وإذا كان التبليغ الرسمي هو الأداة الأساسية التي رسمها ق.إ.م.إ² لتمكين الخصوم من العلم بإجراء معين فهو يستخدم كوسيلة عامة للإعلان الرسمي في كافة الإجراءات سواء كانت سابقة على الخصومة كالإندازار مثال او لاحقة عليها كتبليغ الأحكام ومحاضر الحجز.³

باستقراء الفقرة الثانية والثالثة من المادة 406 من ق ا م ا يتبين أن التبليغ الرسمي يتعلق إما بعقود قضائية أو عقود غير قضائية أو سندات تنفيذية أو أمر أو حكم أو قرار .

العقود القضائية: هي تلك المحاضر والأوراق التي يقوم المحضر القضائي بتبليغها أثناء قيام الخصومة القضائية ،مثل تبليغ عريضة الدعوى او ما يسمى التكاليف بالحضور ،وتبليغ عريضة الطعن بالنقض⁴.

العقود غير القضائية : هي تلك المحاضر والأوراق التي يقوم بها المحضر القضائي بتبليغها للخصوم قبل وبعد الخصومة القضائية ، مثل الإنذارات والتبليغات التي تتخذ قبل نشأة الخصومة أو بعد انقضاءها وهذا رغم اعتبارها أعمال إجرائية .

¹ - مادة 406 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر في ج ر ع 21 المؤرخة في 23 افريل 2008 ، ص 3. تنص على "يقصد بالتبليغ الرسمي التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي "

² - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ، الصادر في ج ر ع 21 المؤرخة في 23 ابريل 2008 ، المعدل والمتمم .

³ - وهذا ما أشارت إليه الفقرتان الثانية والثالثة من المادة المشار إليها أعلاه بقولها : "يمكن أن يتعلق التبليغ الرسمي بعقد قضائي أو عقد غير قضائي أو أمر أو حكم أو قرار .

يجوز التبليغ الرسمي للعقود القضائية وغير القضائية والسندات التنفيذية إلخ ...

⁴ - محمد جيلالي المرجع السابق ، ص 441.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

تبليغ الأوامر والأحكام والقرارات : فالأوامر والأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية، سواء كانت محاكم ابتدائية أو مجالس قضائية أو محاكم إدارية والمحكمة العليا أو مجلس الدولة ،تكون موضوع تبليغ رسمي حتى يستطيع الخصوم مباشرة إجراءات الطعن ضد هذه الأوامر والأوامر و الأحكام و القرارات .

السندات التنفيذية : يعتبر كذلك موضوع تبليغ رسمي ، السندات التنفيذية المذكورة في المادة 600 من ق.إ.م.إ و كذلك العقود و الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي.¹

1/التبليغ في المجال المدني :

أ/تكليف بالحضور :

إن المحاضر المحررة و المعدة من طرف المحضر القضائي بتبليغ عرائض افتتاح الدعوى على مستوى المحاكم العادية و الإدارية أو تبليغ عرائض الاستئناف على مستوى المجالس القضائية و عرائض الطعن بالنقض ، على مستوى المحكمة العليا و مجلس الدولة ، تسمى بالتكليف بالحضور فهو عبارة عن استدعاء يوجهه المدعي إلى خصمه المدعى عليه بواسطة المحضر القضائي للحضور امام الجهة القضائية المختصة التي رفعت أمامها الدعوى . فيقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي بناء على طلب الشخص المعني أو ممثله القانوني أو الاتفاقي ، ويحرر بشأنه محضرا في عدد من النسخ يساوي عدد الأشخاص الذين يتم تبليغهم رسميا².

كما عليه الالتزام بأوقات التبليغ فلا يجوز التبليغ قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الساعة الثامنة مساء ولا أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبإذن القاضي.

¹ - م 281 من ق ا م ا ، " النسخة التنفيذية هب النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية .."

² - "المادة 406 من ق إ م إ الفقرة 4"

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

كما يجب عليه احترام أجل 20 يوما على الأقل من تاريخ تسليم التكاليف بالحضور إلى المدعى عليه ، والتاريخ المحدد لأول جلسة ، باستثناء التبليغ في الدعاوى الاستعجالية ، فيجوز أجل التكاليف بالحضور إلى أربعة وعشرون ساعة أو من ساعة إلى ساعة .
وفي حالة عدم سعي المدعي لتكليف خصمه للحضور بواسطة المحضر القضائي ، فلا تتعد الخصومة القضائية ويصدر القاضي حكمه بشطب الدعوى .

ب/تبليغ الأحكام والقرارات والأوامر القضائية:

يختص المحضر القضائي بتبليغ الأحكام والقرارات والأوامر القضائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، سواء العادية أو الإدارية.

ويلتزم بذكر في محاضر التبليغ في النصوص القانونية، وأجال الطعن المحددة في الأحكام والقرارات الغيابية أو الحضورية سواء بالمعارضة أو الاستئناف أو الطعن بالنقض.

أما تبليغ الأوامر الاستعجالية الصادرة عن المحاكم الابتدائية الحضورية أو الغيابية وهي قابلة للاستئناف أو المعارضة في آخر درجة في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي¹

فيشير في محضر التبليغ إلى آجال الطعن والنصوص القانونية.²

2/تبليغ في المجال الجزائي:

إن التبليغ في المجال الجزائي يكون بتطبيق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية في التكاليف بالحضور والتبليغات الرسمية ، ولا يجوز للمحضر القضائي القيام بإجراء التبليغات لنفسه أو لزوجه أو أحد أقاربه أو أصهاره أو أصهار زوجته .

أ/التكاليف بالحضور لمختلف الجلسات الجزائية :

¹-مراد راشدي ، بحث بعنوان الإجراءات المههدة للبيع بالمزاد العلني ، محلة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين ن ناحية الشرق ، 2009 ، ص 33.

²- الفقرة 2 من المادة 12 من قانون 06-03

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

إن التكليف بالحضور إلى الجلسات الجزائية سواء في الجنايات أو الجنح أو المخالفات ، يكون بناء على طلب النيابة العامة صاحبة الاختصاص فيقوم المحضر القضائي بتبليغ ورقة التكليف بالحضور مستخرجة من تطبيق ملف الجزائي إلى الجلسة ، سواء كان الطرف¹ المبلغ له متهما أو ضحية أو شاهدا أو مسؤول مدني فلا يجوز لهؤلاء الأطراف المطالبة من المحضر القضائي القيام بتبليغ التكليف بالحضور إلى الجلسات الجزائية .

ب/ تبليغ الأحكام و القرارات القضائية :

إن الأحكام و القرارات القضائية الغيابية ، الصادرة في حق المتهمين المحبوسين وباقي الأحكام والقرارات المشمولة بأوامر القبض ، فإن تبليغها وتنفيذها من اختصاص النيابة فقط، وباستثناء هذا النوع من التبليغات ، يتولى المحضر القضائي تبليغ باقي الأحكام و القرارات الجزائية سواء الغيابية أو الحضورية ، فيقوم بتحرير محاضر تبليغ لنسخ الأحكام و القرارات القضائية التي تسلم له من طرف الجهات القضائية .

ويجب على المحضر القضائي الحرص على تبليغ المحكوم عليهم شخصا ، وذكر جميع البيانات الإلزامية في محاضر التبليغ المتعلق بطرق الطعن في الحكم أو القرار مع الإشارة إلى النصوص القانونية².

الفرع الثاني: مجال التنفيذ

1/التنفيذ هو الوسيلة التي يتم بمقتضاها استعادة الطرف المتضرر لحقوقه الثابتة بموجب سند بواسطة المحضر القضائي بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثله القانوني

¹ - احمد مليجي ، التنفيذ وفقا للنصوص قانون المرافعات معلقا عليه باراء الفقهاء واحكام النقض ، الفكر العربي ، ط 1994 ، ص 84.

² - نصت م 18 من ق ام ا : " يجب ان يتضمن التكليف بالحضور البيانات التالية : اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته ... " .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

أو الاتفاقي فلا يمكن القيام بإجراءات التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي لاقتضاء حق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء .

وينقسم التنفيذ إلى نوعين هما :

أ/ التنفيذ الاختياري : يقصد به هو قيام المدين بالوفاء إراديا أو اختياريا بما ألزم به دون إكراه وسواء حصل هذا الوفاء قبل إقامة الدعوى أو بعد إقامتها او حتى بعد صدور حكم فيها واكتسابه قوة الشيء المقضي فيه .¹

ب/ التنفيذ الجبري : هو إجبار المدين على تنفيذ ما ألزم به بواسطة القضاء في الدولة أو تحت إشرافه ولذلك سماه البعض بالتنفيذ القضائي ينقسم إلى قسمين :

التنفيذ الجبري المباشر أو التنفيذ العيني : ويقصد به الحصول الدائن على مضمون حقه جبرا ومباشرة من مدينه أي ممن يحوز أو يملك محل هذا الحق ومثال ذلك التنفيذ الجبري المتعلق بإخلاء عقار أو هدمه او التنفيذ الجبري المتعلق بتسليم منقول معين بالذات أو بالقيام بعمل أو الإمتناع عن عمل .²

التنفيذ الجبري غير المباشر : وهو التنفيذ عن طريق الحجز ونزع ملكية المال المحجوز ويكون حق الدائن مبلغا من النقود أصلا أو مبلغا من النقود كتعويض عن استحالة تنفيذ الالتزام عينا 2/السند التنفيذي :³ لقد عرف البعض من فقهاء السند التنفيذي على أنه عمل قانوني يظهر في شكل قانوني ويتألف من عنصرين الأول يتمثل في تأكيد السند من خلال تأكيد الحق الموضوعي ، والثاني السند الذي يؤكد العمل الذي أكد الحق الموضوعي ،فهو محرر مكتوب

¹ - ويعد نظام العرض و الإيداع اهم تطبيقات التنفيذ الاختياري وقد أخذ به المشرع الجزائري في المادتين 584 و 585 من ق.إ.م.إ، كما أشار إليه في المواد 271 إلى 275 من ق.م.

² - محمد جيلالي ، المرجع السابق ، ص 83.

³ - عادل بضياف ، الوجيز في شرح قانون ا م ا ، ج 2 ، اصدار كلية للنشر ، ط01 ، 2012 ، ص18 .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

به بيانات معينة حددها القانون و له شكل خاص رسمه القانون ويحمل توقعات وأختام معينة فالسند التنفيذي ضروري في عملية التنفيذ.¹

ويبطل أي اتفاق بإضفاء الصفة التنفيذية على محرر لم يعتبره المشرع سندا تنفيذيا ، ، حيث بدأ بالأحكام القضائية بمختلف أنواعها ثم انتقل إلى محاضر الصلح وأحكام التحكيم والشيكات والسفاتج ، وذكر بعض العقود التوثيقية وانتهى بمحاضر البيع بالمزاد العلني واحكام رسو المزاد.²

أ/السندات التنفيذية القضائية: تتمثل في أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والاحكام المشمولة بالنفذ المعجل الأوامر الاستعجالية، وأوامر أداء ، الأوامر على العرائض وأوامر تحديد المصاريف القضائية ، قرارات المجالس القضائية قرارات المحكمة العليا المتضمنة إلزاميا بالتنفيذ ، أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجالس الدولة واحكام رسو المزاد العلني .
-/الأحكام القضائية : تعتبر من أهم السندات التنفيذية واقواها لأنها تفصل في الخصومة بعد السماع اقوال أطرافها والاطلاع على مستنداتهم .

وتصدر الاحكام القضائية في مختلف الجهات القضائية باختلاف درجاتها وتكون قابلة للتنفيذ الجبري والصالحة كسند تنفيذي إذا ما توافرت الشروط الآتية :

- * أن تتضمن الأحكام القضائية إلزاما للمحكوم عليه .
- * ان تكون الأحكام فاصلة في موضوع النزاع ، فالأحكام التمهيدية لا تخضع للتنفيذ الجبري لأنها غير فاصلة في النزاع .
- * أن يكون الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي فيه ، أي لا يقبل الطعن بالطرق العادية وهي المعارضة والاستئناف ، فقوة الشيء المقضي فيه تثبت للحكم النهائي وتجعله قابلا للتنفيذ الجبري .

¹- لقد حدد المشرع السندات التنفيذية في القانون على سبيل الحصر طبقا للمادة 600 من ق.إ.م.إ.

²-العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية ، ط 1 ، دار الكتاب الحديث ، 2014 ص 70.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

وإذا كان الأصل في تنفيذ الأحكام القضائية يقتضي أن تكون نهائية ، إلا أنه يجوز إستثناء تنفيذ الاحكام القضائية الابتدائية متى كانت مشمولة بالنفذ المعجل .

-/الأوامر: يقصد بالأوامر ما يصدره القضاء من قرارات بناء على طلب¹ الخصم دون سماع الخصم الآخر ودون تكليفه بالحضور وذلك بموجب ماله من سلطات ولائية وفي حالات استثنائية معينة نص عليها القانون خلافا للقواعد العامة في اللجوء للقضاء وحيث أجاز للخصم الإدلاء أمام القضاء بطلبه في غياب خصمه.²

باختصار ، فالأوامر هي قرارات يصدرها القضاء بناء على طلب الخصم من غير موافقة أو تكليف الخصم الآخر وفي غيبته.

والاوامر على اختلاف أنواعها تعتبر سندات تنفيذية غير انها تختلف في قوتها لتباين طبيعتها ، مثال الأوامر على العرائض لا تقرر سوى حماية وقتية لطالب الامر بينما أوامر الأداء تضمن قضاء قطعي في وجود الحق او مقداره.³

-/قرارات المجالس القضائية: القرارات التي تصدر عن غرف المجالس القضائية تكون نهائية وهي تقبل التنفيذ الجبري ، تصدر بعد النظر في الحكم محل الاستئناف فكل القرارات الصادرة عن المجالس القضائية في اختصاصها تصدر نهائية وبالتالي تتمتع بالقوة التنفيذية إذا كانت صادرة بالزام.⁴

-/قرارات المحكمة العليا : إن القرار الصادر عن المحكمة العليا لا يتضمن فصلا في الموضوع

¹ - عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري وإشكالاته ، د ط ن دار العلوم للنشر والتوزيع ، د س ن ، ص 55.

² - عمارة بلغيث ، المرجع السابق ، ص 55.

³ - عبد الفتاح عزمي ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري ، مجلة التحكيم والقانون ، مركز الدكتور عادل خيري للقانون والتحكيم ، العدد 05 ، 1999 ، ص 247.

⁴ - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون ا م ا ، د ط ، دار هومة لنشر والتوزيع الجزائر ، 2012 ، ص 100.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

وبالتالي الأصل انها لا تكون سنداً تنفيذياً وفقاً لما تم بيانه إلا في حالتين¹:

* إذا تعلق الأمر بالمصاريف القضائية والغرامة والتعويض بمناسبة النظر في كيدية الطعن.²

* القرارات التي تفصل في الموضوع كاستثناء في حالة تكرار الطعن بالنقض للمرة الثانية³ لأجل وضع حد للنزاع والقرار الفاصل في المرة الثالثة يكتسب قوة الشيء المقضي فيه.

ب/ السندات التنفيذية غير القضائية: وتتمثل في محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط، الشيكات والسفاتج بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقاً لأحكام القانون التجاري، العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإجراءات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة ومحاضر البيع بالمزاد العلني بعد إيداعها بأمانة الضبط.⁴

- محاضر الصلح أو الاتفاق: تعتبر محاضر الصلح المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط سندات تنفيذية فلقد أجاز المشرع تصالح الخصوم.⁵

والصلح كإجراء بديل لحل النزاعات هو بمثابة إجراء إختياري يلجأ إليه أطراف النزاع تلقائياً أو بسعي من القاضي وذلك في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ويثبت الصلح في محضر ويوقع

¹ فؤاد طارق بن بعطوش، حجز ما للمدين لدى الغير، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013-2014، ص 44.

² م 377 من ق ا م ا. سالف الذكر.

³ م 374 / 3 من ق ا م ا سالف الذكر.

⁴ عادل بو ضياف، المرجع السابق، ص 18

⁵ م 990 من ق ا م ا.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط،¹ ويعد محضر الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة ضبط المحكمة²

- أحكام التحكيم : نص المشرع على التحكيم من خلال الكتاب الثاني من ق إ م إ وهي الأحكام التي تصدر من المحكمين الذين يختارهم الخصوم بموجب إتفاق التحكيم ، بشرط أن يكون التحكيم في الحقوق التي للشخص مطلق التصرف فيها ولا تتعلق بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم³.

وتعتبر أحكام التحكيم الفاصلة في هذه النزاعات سندات تنفيذية إذا ما قام الطرف المستعجل بإيداع الحكم التحكيمي لدى أمانة ضبط المحكمة التي صدر بدائرة إختصاصها ، ويتم ذلك عن طريق أمر يصدره رئيس المحكمة محل التنفيذ يقضي فيه بتنفيذ حكم التحكيم ، مع تسليم نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية عن حكم التحكيم.

- الشيكات والسفاتج: يشترط حتى يكون الشيك أو السفتجة صفة السند التنفيذي أن يقدم معه الإحتجاج لعدم الوفاء أو عدم القبول وأن يبلغ رسمياً للمسحوب عليه، وهذا لا يشترط اللجوء إلى القضاء لإثبات الحق الذي يتضمنه ولكن هناك من يرى أنه ما دام السند لأمر يخضع لأحكام السفتجة حسب القانون التجاري وما دام المشرع لم يذكره بالسندات التنفيذية، فإنه يعتبر سهواً منه، وبالتالي يعد سنداً تنفيذياً متى توافرت إجراءات الإحتجاج⁴.

- العقود التوثيقية: ويقصد بها العقود الموثقة بغض النظر عن محل العقد وتحرر العقود التوثيقية بقوة تنفيذية الى ان يثبت تزويرها وهي نافذة في كامل التراب الوطني ويقوم ضابط

¹ - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 141.

² - م 993 من ق ا م ا .

³ - فؤاد طارق بن بعلوش ، المراجع السابق ، ص 62.

⁴ - فؤاد طارق بن بعلوش ، المرجع نفسه ، ص 63 .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

عمومي الموثق بتحريرها واخضاعها للشكليات القانونية ويجوز الاحتجاج بها بين الأطراف وأمام الغير.¹

-محاضر البيع بالمزاد العلني: لقد اعتبر المشرع محضر البيع سندا تنفيذيا بعد إيداعها بأمانة ضبط المحكمة ويمهر بالصيغة التنفيذية في مواجهة من قضى به عليه.²

ج/العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي :

لقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة 600 من ق.إ.م.إ على أنه تعتبر أيضا سندات تنفيذية كل العقود والاوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي ، فهناك إذن اوراق وعقود منحها القانون صفة السند التنفيذي ويمكن تقسيمها إلى قسمين³:

-السندات التنفيذية المؤشر عليها من طرف المحاكم :

ومنها على سبيل المثال الملاحقات الصادرة عن هيئات الضمان الاجتماعي والمؤشر عليها من طرف رؤساء المحاكم ، وأمر الإكراه الصادرة في المادة الجمركية حيث يلزم القانون أن تؤشر من طرف القاضي حتى يمكن تنفيذها جبرا.⁴

-السندات التنفيذية غير المؤشر عليها من طرف القضاء:

وتتمثل في بعض العقود والأوراق الصادر عن الإدارة حيث اعفيت من الصيغة التنفيذية مقابل ذلك منحها القانون قوة تنفيذية وهذا بغرض الحصول على الديون العمومية ، فعلى المحضر القضائي ان يقوم بتنفيذ هذه السندات رغم انها غير ممهورة بالصيغة التنفيذية ، ولكمها تتضمن امر السلطة العمومية بتقديم المساعدة اللازمة لتنفيذها ومن هذه السندات:

¹ - بلقاسم محمد بوضري ، طرق التنفيذ من الناحية المدنية ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص عقود ومسؤولية

جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة الجامعية 2014 2015 ، ص143

² - احكام م 714 من ق ا م ا .

³ - عادل بوضياف ، الوجيز في شرح ق ا م ا ، ج 02 ، اصدار كليك لنشر ، 2012 ، ص 18.

⁴ -عادل بوضياف ، نفسه، ص 18.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

- سند التحصيل والجدول الضريبي الصادر عن إدارة الضرائب فان له قوة تنفيذية يعطيها له الوزير المكلف بالمالية او ممثله وهذا بناء على م 183 من ق الإجراءات الجبائية و المادة 392 من قانون الضرائب المباشرة.
- أما في مجال الضرائب غير المباشرة فإن سند التحصيل الشخصي أو الجماعي يعتبر سندا تنفيذيا بعد أن يؤشر عليه من طرف مدير الضرائب من قانون التسجيل والمادة 486 من قانون الضرائب غير المباشرة.
- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة هي تلك السندات التي توجه إلى المدينين تجاه أملاك الدولة والممهورة بالصيغة التنفيذية من قبل المديرين الولائين لأملاك الدولة وهذا بناء على المادة 122 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 والمواد 140 إلى 154 من قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 18/12/1991.¹

د/السندات الأجنبية:

السندات الأجنبية تتمثل في الأحكام، الأوامر، القرارات والعقود والسندات الرسمية، الصادرة بالخارج التي لا يمكن تنفيذها في الجزائر لتعارضها مع مبدأ السيادة بالرغم من تمتعها بالقوة الثبوتية، لكن مبدأ العدالة يقتضي وجوب الاعتراف بها لكي يتحصل المتقاضي على حقه، ولتحقيق هذا الغرض يجب منحها الصيغة التنفيذية من طرف القضاء الوطني، بعد بسط رقابته على مضمون الحكم والقرار وعدم تعارضه مع النظام العام والآداب العامة.

و/إجراءات التنفيذ:

¹- عادل بوضياف ، الوجيز في شرح ق ا م ا ، ج 2 ، ص 18 .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

لا يمكن للمحضر القضائي القيام بإجراءات التنفيذ، إلا بسند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية، والتي يطلق عليها النسخة التنفيذية، وهي صورة من أصل السند التنفيذي تذييل هذه الصورة بألفاظ معينة تتضمن أمرا موجها بإسم الشعب الجزائري للمحضرين القضائيين بإجراء التنفيذ وأمر النواب العاميين وقادة وضباط القوة العمومية بمعاونتهم¹ فلا يكفي الحصول على السند التنفيذي المهور بالصيغة التنفيذية ويكون محل التنفيذ من الاموال التي يجوز التنفيذ عليها، وانما البدء من مقدمات للتنفيذ يجب إحترامها من المحضر القضائي والا ترتب عليه البطلان في جميع انواع التنفيذ سواء على المنقولات أو العقارات والمتمثلة فيما يلي:

-إعلان السند التنفيذي :

وهو التبليغ الرسمي الذي يقوم به المحضر القضائي بإحاطة المدين علما بالصورة التنفيذية للسند قبل البدء في التنفيذ، سواء كان تنفيذا مباشرا أو عن طريق الحجز لإعطاء المدين الفرصة بالوفاء الاختياري وتجنب إجراءات التنفيذ الجبري والمصاريف فيبلغه في موطنه الأصلي او المختار، أو عن طريق رسالة مضمنة مع الاشعار بالوصول او عن طريق التعليق². وتحدد له مهلة 15 يوما للوفاء من تاريخ تبليغه بالسند، وعلى المحضر القضائي إحترام انقضاء هذه المهلة للقيام بإجراءات التنفيذ، فلا يحسب يوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل ويمدد إلى أول يوم عمل.

-التكليف بالوفاء :

هو تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالالتزام الثابت في السند التنفيذي وإنذاره بموجب محضر يحرره المحضر القضائي، ويلتزم بذكر جميع البيانات المنصوص عليها بالمادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتحمل المحضر القضائي في حالة إبطال التكليف بالوفاء

¹ - احكام المواد 605 و 281 و 601 من ق ا م ا .

² - احكام م 611 من ق ا م ا .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

التعويض لتقصيره في حالة رفع دعوى مدنية ضده من طرف طالب التنفيذ متى أثبت الضرر الذي لحقه.¹

-طلب الدائن التنفيذ:

إن المحضر القضائي يلتزم بإجراء مقدمات التنفيذ بناء على طلب الدائن، متى سلمه السند التنفيذي الحق الذي يحميه التنفيذ هو مركز ذاتي يرمي لحماية مصلحة خاصة. إذا قام المحضر القضائي بجميع مقدمات التنفيذ، ولم يتقدم المدين أو ورثته أو ممثله بغرض الوفاء يتولى إجراءات التنفيذ الجبري بتوقيع الحجز على أموال المدين سواء كان المال عقارا أو منقولا مملوك لدى المدين أو لدى الغير، من اجل استيفاء الدائن لحقه من هذه الأموال

عن طريق الحجز سواء كان حجزا تحفظيا، بعد تثبيته من اجل منع المحجوز عليه من التصرف في الأموال، أو حجزا تنفيذا من اجل استيفاء الدين التي في ذمة المدين. ويجب على المحضر القضائي التنفيذ على الأموال التي يجوز الحجز عليها ويكون حريصا كل الحرص على ذكر جميع البيانات الإلزامية في²محاضر الحجز.

المطلب الثاني: المعاينة والتحصيل والخدمة بالجهات القضائية

الفرع الأول: تحصيل المستحقات

خول المشرع للمحضر القضائي³ قبض الدين عن طريق التحصيل القضائي للدين، متى تم التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، وذلك بتقديم المدين أو ورثته أو ممثله قبل انتهاء المهلة المحددة في التكليف بالوفاء من أجل الوفاء بالدين مقابل مخالصة أو وصل يسلمه للمدين، ويسلم المبالغ مباشرة إلى الدائن إذا كان وحيدا، أو إلى الدائنين المتعددين بتوزيعها عليهم كل حسب

¹ - احكام م 60 من ق ا م ا .

² احكام م 636 من ق اج م ا .

³ - الفقرة 03 من المادة 12 من القانون 06-03 ، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

مقدار دينه،¹ وفي حالة عدم كفاية الأموال المتحصل عليها قضائياً، وتعدد الدائنون بوجود عدة حجوز على أموال نفسها ، أمام جهات قضائية مختلفة يتولى المحضر القضائي بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة.²

اما التحصيل الودي يكون بمجرد قيام المحضر بإنذار المدين بالتنفيذ دون تبليغه التكليف بالوفاء ويكون في الديون الثابتة في الفواتير الخاصة بعقود الإيجار أو مستحقات استهلاك الكهرباء والماء او ديون البنوك وصندوق التوفير والاحتياط، ويلتزم المحضر القضائي بضوابط لتحصيل الديون.³

بمسك سجل الودائع الخاص بالزبائن، ويمنع عليه الاحتفاظ بها واستعمالها.⁴ وقد أجاز المشرع للمدين استرجاع المبلغ المعروض بعد الإيداع، إذا رفض الدائن استلامه بعد انقضاء اجل سنة واحدة من تاريخ الإيداع بموجب أمر على ذيل عريضة، لكن ما يعاب على المشرع إعطاء الحق للمدين في استرجاع المبلغ المودع بالرغم انه ليس من حقه، فكان على المشرع تقريره لصالح الخزينة العمومية.⁵

الفرع الثاني: معاينة المادية

تعد المعاينات من المهام المسندة للمحضر القضائي سواء بناء على أمر قضائي أو بطلب من المعني بالأمر بإثبات واقعة مادية بحتة، فيحرر محضر المعاينة يذكر فيه جميع الأوصاف

¹ - احكام م 791 من ق ا م ا .

² - . احكام م 792 من ق ا م ا .

³ -- احكام م 34 من ق ر قن 06-03 المتضمن احام مهنة المحضر القضائي .

⁴ - احكام م 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-79 المؤرخ في 11-02-2009 المحدد لكيفيات مسك ومراجعة محاسب المحضر القضائي ، الصادر في ج ر ع 11 المؤرخة في 15 فيفري 2009 ص 12 .

⁵ - سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - الجزء 2 دار الهدى ، عين مليلة ، د س ن ، ص 275 -

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

المتعلقة بالعناصر المادية للواقعة، تاريخ وساعة بداية المعاينة أو الاستجواب وساعة نهايتها إضافة إلى باقي البيانات الإلزامية في جميع العقود المحررة من طرف المحضرين القضائيين. ويلتزم المحضر القضائي في المعاينة التي تكون بطلب من الأطراف بعدم إبداء رأيه، أن لا تكون في الاماكن الخاصة التابعة للغير أنها تتطلب إذن من أصحابها، أو وجود أمر قضائي يسمح بالدخول إليها¹.

أما في المعاينات التي تكون بموجب أمر قضائي، فعليه التحلي بالموضوعية بتبليغ العريضة إلى الخصم، ويحدد له تاريخ إجراءها واحترامه الأوقات المسموح له القيام بها والتقيد بما جاء في الأمر القضائي دون تجاوز حدود المهمة المسندة له، وبعد الانتهاء يحضر محضرا المعاينة ويسلم نسخة منه إلى الخصم.

الفرع الثالث: الخدمة لدى الجهات القضائية

أن عملية تسخير المحضرين القضائيين أمام الجهات القضائية ظهر العمل بها من خلال الإضراب الذي ساد في قطاع العدالة خلال 2012، والذي شنه موظفي كتابة الضبط لمختلف الجهات القضائية فتم الاستعانة بالمحضرين القضائيين لإستخلاف كتاب الضبط في حضور الجلسات، سواء المدنية أو الجزائية وقيامهم بتسجيل القضايا وعرضها وضمان الحفاظ على النظام العام تحت سلطة رئيس الجلسة باعتبارهم أحد محضري الجلسات. وبالرغم انه لا يوجد تطبيق نظام محضري الجلسات في التشريع الجزائري كما هو معروف في فرنسا فان المادة 13 من القانون 06-03 لم تحدد المهام سواء على سبيل الحصر أو المثال التي يمارسها المحضر القضائي أثناء تسخيره للقيام بالخدمة لدى الجهات القضائية.²

¹ - محمد جيلالي ، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 531.

² - محمد جيلالي ، صلاحيات المحضر للقضائي ، المرجع نفسه ، ص532.

الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي

خلاصة الفصل الأول :

المحضر القضائي جزء لا يتجزأ من السلطة القضائية ويمارس مهنته بصفته ضابط عمومي لحسابه الخاص ويضمن على العقود التي يحررها الصبغة الرسمية.

وقد منح المشرع الآليات للارتقاء بهذه المهنة فالمحضر القضائي يمارس مهامه ضمن القانون الذي يعد الأداة لحمايته ،فهو ملزم باحترام الإجراءات القانونية أثناء ممارسة مهامه والبعد عن كل ما ينافيها .

والمحضر القضائي له دور إيجابي من خلال تمكينه من صلاحيات في البحث عن أموال المدين والحصول على جميع المعلومات المتعلقة بالمنفذ عليه خاصة ذمته المالية، وله الحق بالاستعانة بالقوة العمومية وتسخيرها له ضمان للتنفيذ السريع للأحكام والقرارات القضائية ورغم كل الصلاحيات الممنوحة لمهنة المحضر القضائي سواء في ضل قانون تنظيم المهنة او الممنوحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنها تظل ناقصة ، فلا بد من توسيع صلاحيته لتواكب التطورات الاقتصادية .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي فالبيع
العقارية.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

سنتناول في هذا الفصل أحكام البيوع العقارية الجبرية والقضائية بالمزاد العلني التي نضم أحكامها قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ونرى إلى أي مدى يتدخل المحضر القضائي في هذه البيوع ومن أجل هذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين

المبحث الأول : البيوع الجبرية

المبحث الثاني : البيوع القضائية المبحث الأول: البيوع الجبرية

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

البحث الأول : البيوع الجبرية

سنتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات البيوع الجبرية وقمنا بدراسته في مطلبين
الحجز التنفيذي للعقار (المطلب الأول) وإجراءات البيع بالمزاد العلني (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الحجز التنفيذي على العقار

الفرع الأول: استصدار الأمر بالحجز

أولاً: الأمر بالحجز على العقارات المشهورة

1-شروط استصدار أمر الحجز

تنص المادة 721 من ق.إ.م.إ على انه: "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق
العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية
الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها. !

غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو صاحب حق
التخصيص على العقار، الذي بيده سندا تنفيذيا، يجوز له الحجز على العقارات و/أو الحقوق
العينية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها إلى الغير.¹

أ-عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها:

فالمنقول نعرفه بمفهوم المخالفة للمادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء يمكن نقله بدون
تلف.

والأصل في التنفيذ انه يكون على الأموال المنقولة طبقا للمادة 620 من ق.إ.م.إ فإن كان
مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف انتقال التنفيذ إلى العقارات وفي الفقرة الثالثة من نفس
المادة² فإن أصحاب حقوق الامتياز الخاصة أو التخصيص أو الدائنين³ المرتهنين فيمكنهم

¹-م 722 من ق ا م ا تتضمن جملة البيانات الواجب توفرها في الطلب الحجز .

²-م 3/620 ، من ق ا م ا .

³-سليمان بوقندوزة ،البيوع العقارية الجبرية والقضائية الطبعة الثانية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2015 ص 60 .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

التنفيذ مباشرة على العقارات وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 721 من القانون فقرة ثانية محل الشرح.¹

فعدم كفاية الأموال هو نقصان قيمتها بحيث لا تغطي الدين و المصاريف . أما عدم الوجود فهو فعلي أو حكمي فالفعلي هو أنه لا يكون للمحجوز عليه أي منقول وهذا بعد تكليفه بالوفاء وانتهاء مهلة الوفاء الإختياري وبعد تحرير محضر الإمتناع فإن المحضر القضائي يستصدر أمرا بالحجز التنفيذي على المنقولات فإما أنه لا يجد منقولات فعلا فيحرر محضر عدم وجود منقولات.

أما عدم الوجود الحكمي فهو وجود منقولات لكن قيمتها لا تزيد عن مقدار مصاريف التنفيذ وفي هذه الحالة المنصوص عليها في المادة 622 من ق.إ.م.إ فلا يباشر التنفيذ إذا لم يكن من المنتظر أن يتحصل من بيع الأشياء المحجوزة ما يزيد عن مقدار مصاريف هذا التنفيذ ويحرر المحضر القضائي محضر عدم وجود.

وعليه ينتقل إلى التنفيذ على العقارات المملوكة للمدين.

ب- مفهوم العقارات والحقوق العينية العقارية

تعرفها المادة 683² من القانون المدني أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف هو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

¹ - سليمان بوقندوز ، المرجع السابق ، ص 61

² - الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

وتضيف المادة 684 من نفس القانون أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار .¹

تنقسم الحقوق العينية على عقار إلى حقوق أصلية وأخرى تبعية.

*الحقوق العينية الأصلية

أولها حق الملكية، ويكون حقا عقاريا إذا وقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص، ثم تأتي حقوق عينية أصلية متفرعة عن حق الملكية هذه تكون حقوق عقارية إذا وقعت على عقار ومنها ما لا يقع إلى على عقار وهي حق الارتفاق وحق السكنى وحق الحكر، ومنها ما يقع على عقار او منقول كما هو الأمر في حق الملكية، فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهو حق الانتفاع وحق الاستعمال.

*الحقوق العينية التبعية

يعتبر حقا عقاريا كل حق تبعي يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص ومن هذه الحقوق مالا يقع إلى عقار فيكون حتما عقاريا كحق الرهن الرسمي وحق الإختصاص، ومنه ما يقع على عقار أو منقول، وإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهي حق رهن الحياة وحقوق الإمتياز.²

ثانيا: الأمر بالحجز على العقارات غير المشهورة

يسبق الحصول على أمر الحجز توجيه الطلب إلى الجهة المختصة و تبليغه بذلك:

أ-طلب الحجز: يقدم الدائن أو من يمثله³ طلب الحجز على العقار أو على الحق العيني العقاري لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ على أنه يجب أن يتضمن طلب الحجز مجموعة من البيانات هي:

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم . سالف الذكر

² - سليمان بوقندوز ، المرجع السابق ، ص 61.

³ - احكام م 722 من ق ا م ا .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

* اسم ولقب الدائن وموطنه

* وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، علما أنه أمر صعب بالنسبة للعقار غير المشهر باعتباره لا يحوز على سند ملكية، ويمكن للدائن إذا تعذر عليه معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته، أن يقوم باستصدار أمر على عريضة يسمح من خلاله للمحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على البيانات اللازمة لوصفه بدقة.

ب -التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار غير المشهر :

يقوم المحضر القضائي بطلب من الحاجز بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز طبقا لنص المادة 725 من ق.إ.م.إ إلى كل من:

- المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري.

- الغير إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني له كأن يكون للغير رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز على العقار، على اعتبار أن دينه يصبح حال الأداء وذو أولوية في استيفائه من ثمن العقار قبل الحاجز وباعتباره دائنا ممتازا والحاجز دائن عادي، ويعرف هذا الغير من خلال الشهادة العقارية التي تبين جميع الأعباء المثقل به العقار.¹

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

ويتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، إذا كان شخصا طبيعيا، ويبلغ إلى الممثل القانوني أو الاتفاقي² إذا كان شخصا معنويا، ويقوم المحضر القضائي على الفور بجرد الأموال وتعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها

¹ -جواج يمينة ، احكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري ،مجلة القانون والتنمية المحلية ، مخبر القانون والتنمية المحلة ، ادرار - الجزائر ، المجلد 01 ، العدد 01 ، 2019 ، ص. 59

² -فاطمة الزهراء بوجلال ، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص حقوق ، جمعة ابن خلدون تيارت ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، 2017 2018 ، ص 42.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

وتحرير محضر حجز وجردها وفي جميع الأحوال، يجب أن تسلم نسخة من محضر الحجز والجرد إلى المحجوز عليه في أجل 03 أيام، وإذا رفض الاستلام ينوه في المحضر. إذا تم الحجز في غياب المدين أو لم يكن له موطن معروف، يتم التبليغ الرسمي بالحجز¹. ويقوم المحضر القضائي في سبيل تبليغ أمر الحجز، بإبذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين المترتب عليه في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي، فإنه سيخسر عقاره الذي سيعرض للبيع جبراً عنه في المزاد العلني، كما يقوم المحضر القضائي كذلك بقيد أمر الحجز بصفة فورية أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى حد، وفي هذه الحالة يعد العقار محجوزاً ابتداءً من تاريخ قيده، وهذا كله من أجل منع المدين من التصرف في العقار محل الحجز على نحو يضر بالدائن الحاجز، وهو في الحقيقة أهم ما استحدثه المشرع في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

الفرع الثاني: قيد الأمر بالحجز في المحافظة العقارية وأثاره

على الرغم من قيام الدائن باستصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار وتبليغيه للمدين إلا أن العقار لا يعتبر محجوزاً بمجرد استنفاء هذه الإجراءات بل لابد من قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ليرتب الحجز آثاره.

أولاً: تأصيل وجوب قيد أمر الحجز

إذا كان الحجز التنفيذي منصبا على عقارات و / أو حقوق عينية عقارية مشهورة فيخضع قيد هذا الأمر لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي 76-63

¹ - احكام م 442 ، من ق ام ا .،.

² - مراد رشدي ، المرجع السابق ، ص 33.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹ والتي تقضي على أنه " لا يمكن القيام بأي تسجيل في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...".

وبالتالي فإن كل المعاملات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف أنفسهم ولا اتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها ونشرها في البطاقات العقارية للمحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز وهذا ما أقره المشرع الجزائري بموجب المادة 793 من ق.م ، وما أكدته نصوص المواد 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² أين نصت المادة 15 منه على أنه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية... " ، بينما نصت المادة 16 من نفس الأمر على أن " العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".³

¹-المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الصادر في ج ر ع 30 مؤرخة في 13 ابريل 1976 ، ص498.

²- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر في ج ر ع 92 ، مؤرخة في 24 يونيو 1975 ، ص678. المعدل والمتمم .

³-سمية بوغنيمة و لحرش أيوب التومي الحجز العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد الرابع ، العدد الأول ، ، 2020 ، ص 523 .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

وعلى إعتبار انه بعد إتمام إجراءات الحجز وانتقاله إلى مرحلة البيع وبيعه بالمزاد العلني، فإنه يتم إنتقال ملكية العقار المنفذ عليه من المدين إلى الراسي عليه المزداد، لذا وجب قيد أمر الحجز وشهره بالمحافظة العقارية.¹

ثانيا: إجراءات قيد أمر الحجز

يقوم المحضر القضائي بالتزامن مع تبليغ أمر الحجز للمدين أو في اليوم الموالي له كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية الكائنة بدائرة إختصاصها العقار محل الحجز لقيده، أو ما سماه المشرع الجزائري بمكتب الرهون في قانون الإجراءات المدنية السابق وما يلاحظ بين القانونين الس ، ابق والحالي ان المشرع الجزائري حرص على تقليص اجال قيد أمر الحجز من شهر إلى يوم واحد كأقصى تقدير، وذلك لعدم ترك اية فرصة أمام المدين للتصرف في العقار إضرارا بالدائن الحاجز، خصوصا إذا علمنا بان العقار لا يعتبر محجوزا إلا من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.²

غير ان المشرع الجزائري على الرغم من محاولة سد الثغرات عند تعديله لقانون الإجراءات المدنية السابق، إلا اننا نجده لم يحدد الجزاء المترتب على عدم احترام أجل القيد، فبعد إيداع المحضر القضائي لأمر الحجز يقوم المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز مع وجوب الإشارة بالتدقيق إلى ساعة وتاريخ إيداع أمر الحجز بترتيب كل أمر حجز سبق قيده في حال تعدد الحجوز.

كما أوجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع، وتسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال 8 أيام من تاريخ القيد.³

¹ - ليلي الزروقي ، إجراءات الحجز على العقار ، مجلة قضائية ، عدد 02 ، 1997 ، ص 01

² - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ن ص 286.

³ - احكام المادة 728 من ق.إ.م.إ. .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

ولقد عالجت المادة 727 ق.إ.م.إ حالة تعدد الحجوز بأنه في حال قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ثم ظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائن الحاجز، ثم التوجه إلى رئيس المحكمة من اجل استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع الدائن الحاجز الأول، ويصبح من تاريخ القيد طرفا في إجراءات التنفيذ.¹ إلا أن جواز توقيع عدة حجوز على نفس العقار لا يعني أن كل دائن قيد أمر الحجز على العقار و / أو الحق العيني العقاري القيام بإجراءات التنفيذ على حدا، وإنما يواصل الإجراءات من قيد أمر الحجز أولا، ولعل الحكمة من عدم اتخاذ كل دائن إجراءات مستقلة عن بقية الدائنين هو عدم تكرار اتخاذ نفس إجراءات التنفيذ إضافة إلى التخفيف من مصاريف ونفقات التنفيذ التي ستقتطع من أموال المدين المحجوزة بعد بيعها بالمزاد العلني.²

ومن هنا وبعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يصبح العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا ومرتباً لجميع أثاره من هذه اللحظة، ولا شك ان الغاية المتوخاة من قيد أمر الحجز حماية الغير حسن النية الذي يتعامل مع المدين المحجوز عليه، لإمكانية اطلاعه على حالة العقار والمنازعات الواقعة بشأنه قبل التعامل مع العقار، وكذا توحيد الإجراءات الواقعة على نفس العقار.

غير انه من جهة أخرى قد يحدث وأن يتقاعس الدائن الحاجز الذي باشر إجراءات التنفيذ عن إتمام الإجراءات بتواطؤ مع المدين المحجوز عليه إضرارا ببقية الدائنين أو حتى في حال التخلي طواعية عنها، من أثار التدخل في الحجز يجوز لبقية الدائنين إتمام الإجراءات أين نصت المادة 909 ق.م³ "إذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع ملكية العقار انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل".

¹-- احكام المادة 727 ق ام ا .

²--مينة جواج ن المرجع السابق ن ص 61-

³-- الامر 75-58 المتضمن القانون المدني سالف الذكر .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

وهذا وأن إبطال الحجز الأول لا يؤثر على بقية الحجز الأخرى اللاحقة الموقعة على نفس العقار إذا كانت صحيحة.

ومن جهة أخرى فإن المشرع الجزائري وبموجب نص المادة 727 من ق.إ.م.إ في فقرتها الأخيرة وبمفهوم المخالفة أجاز شطب الحجز بصدور أمر بذلك، دون أن يؤثر هذا الشطب على حق الدائنين المتدخلين في مواصلة إجراءات التنفيذ والعلّة في ذلك أن يتم منح الفرصة للدائنين المتدخلين في الحجز من إمكانية مواصلة إجراءات التنفيذ إذا تخطى الدائن الحاجز عنها أو تواطأ مع المدين المحجوز عليه إضراراً ببقية الدائنين.¹

المطلب الثاني: إجراء البيع بالمزاد العلني

إن بمجرد تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية يوضع العقار تحت يد القضاء، وتبدأ مرحلة جديدة من إجراءات التنفيذ على العقار وهي مرحلة إعداد العقار للبيع، وهذه المرحلة تتطلب سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه، وهذه ما هي إلا مراحل إجرائية ممهدة لبيع العقار وهي كالتالي:

الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية

أولاً: تحديد ثمن العقار المحجوز

بالرجوع لنص المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يحدد الثمن، الذي يبدأ به المزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة.²

¹-فاطمة الزهراء بوجلال ، المرجع السابق ، ص 42.

²-عادل بوضياف ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الثاني ن المرجع السابق ن 198 .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بغيره".
والملاحظ من هذه المادة أن في تحديد ثمن العقار، هي بتعين خبير عقاري لجميع البيوع العقارية سواء كانت بيوع جبرية أو قضائية، وتخضع لنفس الأحكام.¹

ثانيا: إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي عبارة عن دفتر، يتمثل في ورقة من أوراق التنفيذ الجبري وتتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، وتتضمن كذلك شروط تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني، وتعتبر الركيزة الأساسية للبيع العقاري التي تسمح لمن يهمله البيع أن يعرف كل ما² يخص بالعقار المحجوز، عليه، حيث تنطوي على مشروع بيع متضمن التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه، ويتولى تحريرها وإيداعها المحضر القضائي المباشر للإجراءات.
بعد انقضاء مدة ثلاثين 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ولم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات في حالة تعددها ووقوعها في دوائر اختصاص أكثر من محكمة واحدة، وهذا الإيداع يتم في صورة محضر يعده ويحرره أمين ضبط المحكمة ويؤشر عليه رئيس المحكمة.³

1- بيانات قائمة شروط البيع:

البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع تتضمن فضلا إلى اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه وتاريخ تحرير القائمة وتوقيعه بيانات أخرى نصت عليها المادة 737 من ق.إ.م.إ وهي كالتالي:
*اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.

¹.جوايج يمينة ، المرجع السابق ، ص 63.

²- سمية بوغنيم و أيوب تومي لحرش ، المرجع السابق ، ص525.

³- سمية بوغنيم و أيوب تومي لحرش ، المرجع نفسه ، ص 526.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

* السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين .

*أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

* تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا نافيا للجهالة.

*تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر .

*شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف .

*تجزئة العقار إلى أجزاء، إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع وحتى يزيد عدد الراغبين الشراء ويزيد حاصل البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.¹

*بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

تجدر الإشارة إلى أنو في حالة خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية السابقة الذكر، تكون قابلة للإبطال، أي أن البطلان هنا نسبيا وليس مطلقا، وبالنتيجة فهو لمن لو مصلحة ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات والا سقط الحق في الإبطال . أما إذا اعتري بيانات قائمة شروط البيع نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال، إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات .

وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يتحمل المحضر القضائي مسؤولية ذلك، بحيث يعاد تجديدها على نفقته الخاصة باعتباره المسؤول الأول والمباشر.²

2-المستندات المرفقة بقائمة شروط البيع:

إن الهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في نفس قائمة شروط البيع بهدف التأكد من صحتها ومصداقيتها وهي كالتالي:

- 1- يمينة جواج ، المرجع السابق ، ص63.

²سمية بوغنيم و أيوب تومي لحرش ، المرجع السابق ص526.، انظر ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 280.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

*نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

*نسخة من أمر الحجز.

*نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

*شهادة عقارية تتضمن جميع القيود التي حصلت على العقار إلى تاريخ الحجز.

*مستخرج جدول الضريبة¹.

تجب الإشارة إلى أن عملية تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني يكون بناءا على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة الذي ينتدب بأمر على عريضة خبير عقاري لأجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزيدة، ويبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

ويجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل عشرة أيام من تاريخ تعيينه والا استبدل بغيره.²

ثالثا: تبليغ قائمة شروط البيع

لابد على المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، أن يبلغ رسميا الأشخاص المذكورة على سبيل الحصر في المادة 740 من ق.إ.م.إ.وهم:³

*المدين المحجوز عليه.

*الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.

*المالكين على الشيوخ إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.

1- المادة 738 ، من ق ا م ا .

2 سمية بوغنيم و أيوب التومي لحرش ، المرجع السابق ، ص 527.

3-مراد راشدي ن المرجع السابق ، ص 528.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

*الدائنين المقيدون في الشهادة العقارية كل بمفرده.

*بائع العقار ومقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

كملاحظة فإن بائع العقار هو الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي تم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع وقام بقيد حقه وفقا للقانون، أما المقايض وهو ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوفي مبلغ الفرق في عملية المقايضة وقام بقيد حقه وفقا للقانون، وإنذارهما برفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة لأول ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهما ويتم التأشير بذلك على القائمة، وفي حالة رفع دعوى الفسخ يؤثر المحضر القضائي على القائمة ويتوقف عن متابعة إجراءات البيع إلى غاية الفصل فيها وكذلك بالنسبة للشريك المقاسم الذي يبلغ بالقائمة ويتم إنذاره من طرف المحضر القضائي لتقديم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل والا سقط حقه ويتم التأشير على ذلك بالقائمة وتنطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لبائع العقار والمقايض به، أما مقرض ثمن العقار فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى بالعقار المحجوز.¹

تجب الإشارة إلى أنه في حالة وفاة أحد الأشخاص الذين تم تبليغهم بقائمة شروط البيع، يتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفي.

أ-بيانات محضر التبليغ: ²

¹- حماني رايح ، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع لعقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية الإدارية ، الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء برج بوعرييج ، ص10.

²- يمينة جواج ، ص65.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

وفقا لما جاءت به المادة 741 ق.إ.م.إ، فضلا على البيانات المعتادة يجب أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على ما يأتي:

*تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

*تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

*الثلث الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

*تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

*إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.¹

تجب الإشارة إلى أن ميعاد تبليغ قائمة الأشخاص المذكورين سلفا، والذي نصت عليه المادة 740 من ق.إ.م.إ والذي حدد خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع، ولكن ما يعاب على المشرع الجزائري لم يتطرق أو لم يرتب أي جزاء على عدم إحترام هذا الميعاد، حيث ذهب شراح القانون على أنه لا يترتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد وإنما يكون الجزاء هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه ويكون لو الحق في تقديم إعتراضات أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من ق.إ.م.إ وهو 03 أيام قبل جلسة الإعتراضات.²

ب-الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع:

لم يكتفي المشرع بضرورة إخبار أصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، بل أوجب كذلك أن يقوم المحضر القضائي خلال 08 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر

¹- يمينة جواج ، المرجع السابق ، 65.

²-رابح حماني ، المرجع السابق ، ص 13.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة حتى يكون لكل شخص الحق في الإطلاع على القائمة وإبداء ما يمكن لو من أوجه الاعتراض.¹ ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة.

الفرع الثاني: الإجراءات النهائية

بعد الانتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تأتي مرحلة جديدة وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد حيث يتطلب قبل إجراء البيع القيام ببعض الإجراءات التي تعتبر كمقدمة له تتمثل في تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع واخبار أطراف الحجز مع الإعلان عن البيع، ثم يأتي بيع العقار لمن يرسو عليه المزاد.²

أولاً: تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها

تحدد جلسة البيع من طرف رئيس المحكمة بمقتضى أمر على عريضة ما لم يكن قد تم تحديدها من قبل في محضر إيداع قائمة شروط البيع، أما بالنسبة للمقر الذي يجري البيع فه في المحكمة، إلا أنه بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة بإجراء البيع في مكان آخر وهذا بموجب أمر من رئيس المحكمة.³

وعملاً بالمادة 747 فقرة 03 من ق.إ.م.إ، فإن المحضر القضائي يقوم بإخطار أطراف الحجز وهم: الدائنين المقيدين-المدين المحجوز عليه -الحائز الكفيل العيني، بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل.

ثانياً: الإعلان عن البيع

¹- سمية بوغنينيم و أيوب التومي لحرش ، المرجع السابق ،ص 529.

²- المادة 753 ، من ق ا م ا .

³-عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ،ص 293.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

بعد إعلام ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه بصفة خاصة، يجب على المحضر القضائي أن يقوم بالإعلان عن البيع للجمهور وذلك بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال 08 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، كما ترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ¹.

تجب الملاحظة إلى أن المشرع الجزائري ألزم المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منو في أجل 30 يوما قبل جلسة المزيدة على الأكثر و20 يوما على الأقل، ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ.

ويتضمن مستخرج البيع البيانات التالية:

* اسم ولقب الدائن والمدين الحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

* تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

* الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.

* تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

* تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع².

ولالإشارة فإن الأماكن التي ينشر بها الإعلان عن بيع العقار ضمانا للشفافية والمصادقية في

عملية البيع، حددتها المادة 750 من ق.إ.م.إ وهي كالتالي:

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

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

* في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

* في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

¹ -سمية بوغنيم وايبوب التومي لحرش، المرجع السابق، ص 530.

² - المادة 751، ق ا م ا.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

*في الساحات والأماكن العمومية.

*وفي أي مكان آخر يحتمل أن يتضمن جلب أكبر عدد من المزيدين.

ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ.

ويمكن لأطراف الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع 03 أيام على الأقل، يطلبون فيها إلغاء إجراءات النشر والتعليق، وإذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق مع الغاية من الإجراء.¹

أما إذا قرر القاضي إلغاء الإجراءات، يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة، وتعاد إجراءات الإعلان على نفقة المحضر القضائي، أما إذا حكم برفض طلب الإلغاء، فإنه يأمر بافتتاح المزاد العلني فوراً.²

تجدر الإشارة إلى أن رئيس المحكمة يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي قبل افتتاح المزاد العلني بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقرير قبل افتتاح المزاد وينوه عنه أيضا في منطوق حكم رسو المزاد فيما بعد.³

ثالثا: جلسة البيع بالمزاد العلني

تجري عملية بيع العقار المحجوز في جلسة علنية، تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي ينتدبه وهو عادة ما يكون رئيس القسم العقاري، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، ويحضر الجلسة كل من أمين الضبط، المحضر القضائي، الدائنين المقيدون المحجوز عليه، الحائز والكفيل العيني إن وجد، بعد

¹- عمر حمدي باشا ، المجمع السابق ، ص 308.

²-سمية بوغنيمة و أيوب التومي لحرش ، المرجع السابق ، ص530.

³-عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص309-

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

إخبارهم 08 أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويحضر عدد من المزايدين لا يقل عن 03 أشخاص.¹

أ-إفتتاح المزايدة وتقديم العروض

يفتح الرئيس الجلسة ويتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، واطمأن إجراءات التبليغ الرسمي لذوي الشأن لأجل حضور جلسة البيع واطمأن النشر والتعليق.

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني ويعرض العقار لمبيع ويقوم بتذكير المزايدين بشروط البيع وبنوع العقار المعروض لمبيع، الثمن الأساسي الذي تنطلق من المزايدة، والرسوم والمصاريف².

ثم يقوم الرئيس بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار المعروض للبيع، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل مبلغ التدرج عن عشرة آلاف دينار(10000دج) في كل عرض، وإذا لم يتوفر النصاب من المزايدين وهو 03 أشخاص على الأقل أو لم يتقدم أي مزاد بأعلى عرض خلال 15 دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بنفس الثمن الأساسي.

وفي الجلسة الثانية أي الجلسة الجديدة، وهنا بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة التعليق والنشر³.

¹-المادة 753 ، من ق ا م ا .

²- عبد الرحمان بريارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا لتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات الإدارية والمدنية رقم 08-09 ، منشورات البغدادي ، د ط ، ، دس ن 252.

³- رابح حماني المرجع السابق ،ص 15 . انظر المادة 760 من ق ا م ا

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

في الجلسات الموالية (الثالثة وما بعدها) يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الحاجز الدائن أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الحجز عينا بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له.

كملاحظة فإن في حالة وجود أكثر من عقار محجوز فإن البيع يتم بالتتابع ويمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة، حيث إذا كان بيع عقار واحد كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف يأمر رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات ويأمر برفع الحجز عنها تلقائيا لأن الغاية من الحجز قد تحققت.¹

ب- رسو المزاد

يرسو المزاد عادة على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايدين، حيث يعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به 03 مرات متتالية تفصل بين كل نداء ونداء دقيقة واحدة كما يجب على الراسي عليه المزاد ان يدفع أثناء إنعقاد الجلسة 5/1 الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة.

فالراسي لا يكتسب صفة المشتري إلا في مرحلة لاحقة تأتي بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف التنفيذ وصدور الحكم بإيقاع البيع عليه.

ولالإشارة فإن من رسي عليه المزاد إذا كان دائنا للمحجوز عليه وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع الثمن يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع.²

رابعاً: حكم رسو المزاد

¹ - يمينة جواج ، المرجع السابق ، ص 66.

² - احمد خلاصي ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري ، منشورات عشاش ، الجزائر ، 2003 ، ص 408 ، انظر عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 312 ، انظر المادة 760 ، من ق ا م ا .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

هناك من يرى بأن حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل منها إلا الاسم، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاؤه وإنه دفع كامل الثمن أو أعفى منه ولهذا وقع البيع عليه.¹

ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز، ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ.

تجب الملاحظة إلى أن حكم رسو المزاد يجب شهره بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد وذلك في أجل شهرين من تاريخ صدوره.²

كما يجب التنويه إلى أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز وينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين بالمادة 763 فقرة 07 من ق.إ.م.إ، كما أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.³

¹ - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 314.

² - المواد 764 و 765 ، ق ا م ا .

³ - - سمية بوغنيمة و أيوب تومي لحرش ، المرجع السابق ، ص 533.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

المبحث الثاني: البيوع القضائية

المطلب الأول: بيع العقار المملوك على الشيوع

نستخلص من أحكام المادة 713 من القانون المدني¹:

إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك (قد تكون الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك (قد تكون الحصص غير متساوية إذا إنتقل المال المشاع عن طريق الميراث فتراعي في ذلك الانصبه حسب أحكام المواريث).

تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد إتفاق يخالف ذلك. ولكل شريك في الشيوع الحق في ان يتخذ من الوسائل مالم يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

الفرع الأول: أساس بيع العقار الشائع

أولاً: قسمة الملكية الشائعة

لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق.

إذا اختلفت الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.²

وتعين المحكمة إذا رأت وجهاً لذلك حبيراً أو أكثر لتقويم المال المشاع وقسمته حصصاً إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته.

¹ - الامر 58-75 المتضمن القانون المدني سالف الذكر . م 13 تنص على ، " اذا ملك اثنان او اكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية اذا لم يقر الدليل على غير ذلك " .

² - احكام م 720 من ق م ج .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو كانت القسمة جزئية، وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه. تجري القسمة بطريق الإقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

ثانيا: تعذر قسمة الملكية الشائعة

أ-البيع بالمزاد

إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الحكم الذي جاءت به المادة 786 من القانون المدني.

والملاحظ عمليا أن أغلبية القضايا المرفوعة أمام المحاكم للخروج من الشيوخ تنتهي إلى الحكم ببيع العقار بالمزاد العلني وهذا راجع أحيانا إلى استحالة القسمة عينا أو من شأنها إحداث نقص كبير من قيمة العقار كما هو الشأن بالنسبة للشقق السكنية الصغيرة، أو في حالة كان عدد المالكين على الشيوخ خاصة الورثة كبيرا، تستحيل فيه القسمة عينا بينهم.¹

لكن هناك من العقارات ما هو قابل للقسمة عينا وللأسف فإن بعض الخبراء يلجؤون إلى اقتراح الخروج من الشيوخ عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني وهذا تفاديا لإعداد مخططات القسمة وتحديد نصيب كل وارث وإجراء القرعة فتقييم العقار نقدا عملية أسهل ويسايرهم في ذلك القضاة لأنها مسألة فنية وإن كان رأي الخبير غير ملزم فإنه رأي محترم وبالتالي نرى في الواقع ما سلف ذكره، وعليه يجب على القضاة قبل الحكم ببيع العقار بالمزاد أن يتأكدوا تأكدا تاما من عدم قابليته للقسمة والأخذ بدفوع الأطراف في هذا الشأن بجدية لأن من بين المالكين على الشيوخ من ليس له مأوى غير العقار الذي يشغله والذي ورثه أبا عن جد، وفي ظل الارتفاع

¹-معمرفرقاق وسفيان فلاح ، بيع العقارات المملوكة على الشيوخ في القانون المدني الجزائري ، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية ، العدد 21 ، 2019 ص 149.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

المذهل لقيمة العقار في الجزائر فإنه قد لا يتمكن من شراء عقار بأويه مما يؤول إليه من نصيبه في ثمن البيع، فيتمسك بالقسمة.¹

ب-اقتصار البيع على الشركاء في الشيوخ

تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع، وهو الحكم الذي جاءت به المادة 728 من القانون المدني.²

وقد يقدم هذا الطلب أمام قاضي الموضوع الذي يفصل في منازعة الخروج من الشيوخ وإن فاتهم ذلك فلا يوجد ما يمنع تقديم طلبهم هذا أمام رئيس جلسة البيوع العقارية قبل الإعلان عن افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني، بشرط أن يكون الطلب من قبل كافة الشركاء دون استثناء.

الفرع الثاني: الإجراءات التمهيدية في بيع العقار الشائع

أولاً: تحديد الثمن

يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به العقار و /أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق جملة أو على أجزاء، كما لو كان العقار يشمل بناية (مسكن) وأرض شاغرة سواء كانت مستغلة حديقة أو أنها غير مستغلة، فيحدد الثمن الأساسي للبناية وحدها والقطعة الأرضية وحدها إذا كانت قابلة للتجزئة، وإن كان في بيعهما معا يحقق أكبر نفع فليكن كذلك.

ثانياً: إعداد قائمة شروط البيع³

نصت المادة 786 فقرة 02 من ق.إ.م.إ على أن "تشمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 أعلاه، ذكر جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم، ويرفق بها

¹ -معمر فرقاق وسفيان فلاح ، المرجع السابق ، ص150.

² -تنص على " إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها أحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون إجراءات المدنية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الاجماع "

³ - معمر فرقاق و سفيان فلاح ، المرجع السابق ص 150 .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه، نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني."

1-مضمون قائمة شروط البيع:

تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

*الإذن الصادر بالبيع المذكور في المادة 783 يستبدل بالسند التنفيذي القاضي بالبيع (الحكم أو القرار).

*تعين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيننا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية وإسمها عند الإقتضاء، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

*شروط البيع والتمن الأساسي.

*تجزئة العقار إلى أجزاء إذا إقتضت الضرورة ذلك، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء.

*بيانات سندات الملكية.¹

2-مرفقات قائمة شروط البيع:

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية

*مستخرج جدول الضريبة العقارية

*نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع.

ثالثا: تبليغ قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

*الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

*جميع المالكين على الشيوع.

¹-جمال سايس ، لاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ن الجزء الأول ، منشورات كليك ، ط 2 ، 2013 ، 272.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

كان من المفروض إضافة تبليغ الدائنين العاديين الذي سبق ورأينا ان لهم الحق في الاعتراض على قسمة العقار وعلى بيعه بالمزاد العلني، ويبلغون اعتراضهم إلى كل شريك في الشيوخ من أجل أن يدونوا طرفا في كل الإجراءات.¹

ملاحظة: بالنسبة للإجراءات النهائية في بيع العقار الشائع فهي تتماثل مع البيوع العقارية الخاصة وسنتطرق إليها بالتفصيل في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: البيوع العقارية الخاصة

يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم بالنسبة للمفقود والبالغ ناقص الأهلية، أو الولي والوصي بالنسبة لناقص الأهلية القاصر أو البالغ ناقص الأهلية، أو يعدها وكيل التفليسة بالنسبة للمفلس، حسب الحالة.

أما ما تتضمنه قائمة شروط البيع والوثائق التي ترفق بها وتبليغها للمعنيين فسنتطرق لها بالتفصيل عند التكلم عن قائمة شروط البيع.²

سنتناول في هذا المطلب جملة من المفاهيم المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس.

الفرع الأول: أساس البيوع الخاصة

أولا: أساس بيع عقار المفقود

1-المفقود ومن في حكمه:³

المفقود يعرفه قانون الأسرة بأنه الشخص الغائب الذي لا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم.

¹ - معمر فرقاق و سفيان فلاح ، المرجع السابق ، ص 151.

² - المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ -المر رقم 75-58 سالف الذكر ، المادة 31.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

أما الغائب فيأخذ حكم المفقود إذا منعتة ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة، مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر للغير فيعتبر كالمفقود، يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات ال حكم بموت المفقود في الحروب والحالات الإستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري وفي الحالات التي يغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد أربع سنوات.

يصدر الحكم بالفقدان أو بموت المفقود بناء على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة أو النيابة العامة.¹

2-المقدم على المفقود

على القاضي عندما يحكم بالفقد أن يحصر أموال المفقود وأن يعين في حكمه مقدا من الأقارب أو غيرهم لتسير أموال المفقود ويستلم ما أستحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة 99 من قانون الأسرة "تنص على أن المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية او ناقصها".

فإذا كان المفقود قاصرا فلا حاجة لتعين مقدم مادام له ولي أو وصي.²

ثانيا: أساس بيع عقار المفلس

الإفلاس في اللغة هو الانتقال من اليسر إلى العسر، والكلمة مشتقة من كلمة فلوس يقال أفلس الرجل أي صار بغير فلوس، ولفظ مشتق من اليونانية ويعني العملة.

المفلس هو كل تاجر أو شخص معنوي من القانون الخاص ولو لم يكن تاجرا، توقف عن الدفع فيجب عليه في هذه الحالة أن يدلي بإقرار خلال 15 يوما قصد افتتاح إجراءات التسوية

¹ - المادة 109 قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم.

² - عبد النور نوى ، احكام المفقود في ظل القانون والاجتهاد القضائي الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، جامعة الجزائر ، 2012 2013 ، ص65 وما يليها .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

القضائية أو الإفلاس أمام محكمة مقر المجلس، وإذا توفي التاجر و¹ هو في حالة توقف عن الدفع ترفع الدعوى في أجل عام بمقتضى إقرار أحد الورثة أو بالإعلان من جانب أحد الدائنين، وللمحكمة أن تفتح الإجراءات تلقائياً خلال نفس الأجل، وهذا مانصت عليه المادة 215 من قانون التجاري.²

ثالثاً: أساس بيع عقار ناقص الأهلية

القاعدة العامة التي جاءت بها المادة 81 من قانون الأسرة أن من بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه يعتبر كامل الأهلية وفقاً لأحكام المادة 40 من القانون المدني التي تنص بدورها أن، " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية."

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

وبمفهوم المخالفة من بلغ سن الرشد وهو ناقص من حيث قواه العقلية لعته أو سفه أو جنون فهو بالغ ناقص الأهلية ولا يتمتع بالأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

فناقص الأهلية إما أن يكون قاصراً لم يبلغ سن الرشد، أو يكون بالغاً ناقصاً للأهلية.

الفرع الثاني: إجراءات التمهيدية في البيوع الخاصة

أولاً: تحديد ثمن العقار

وبالنسبة لتحديد الثمن العقار في البيوع الخاصة فهي نفس الإجراءات التي نصت عليها المادة 739 من ق.إ.م.إ ولقد تتطرقنا لها سابقاً في البيوع الجبرية لأنها نفس الإجراءات.

¹ -نسرين شريفي ، الإفلاس والتسوية القضائية ، ط 1 ، بلقيس لنشر ، 2013 ، ص 10

² - الامر رقم 75-59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

ثانيا: إعداد قائمة شروط البيع

يتم بيع العقارات والحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، بالنسبة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة (الواقع في دائرة إختصاصها العقار) يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم بالنسبة للمفقود والبالغ ناقص الأهلية، أو الوصي أو الولي بالنسبة لناقص الأهلية القاصر أو البالغ المحجور عليه، أو يعدها وكيل التفليسة بالنسبة للمفلس حسب الحالة.

1-مضمون قائمة شروط البيع

تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

* الإذن الصادر بالبيع (سواء عن قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي والوصي أو المقدم، والقاضي المنتدب بالنسبة لوكيل التفليسة).¹

*تعين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته و مساحته ورقم القطعة الأرضية عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

*شروط البيع والثلثن الأساسي.²

*تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع تحديد الثلثن الأساسي لكل جزء،(كما في حالة بيع منابات قاصر أو مفقود أو مفلس في عقار مشاع فهي تعتبر جزء في كل.

2-مرفقات قائمة شروط البيع

ترفق قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

*مستخرج جدول الضريبة العقارية.

¹-كوثر فراج و محمد بن احمد ، اجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري ، دفاتر مخبر حقوق الطفل ، المجلد

التاسع ، العدد الأول ، 2018 ، ص 211 وما بعدها

²-كوثر فراحي و ومحمد بن حمد ، المرجع نفسه ، ص216.

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

*مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الإقتضاء.

*الشهادة العقارية.¹

ثالثا: تبليغ ونشر قائمة شروط البيع²

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

*الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

*النيابة العامة.

وإخطار النيابة العامة مستمد من أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأحكام قانون الأسرة

لأنها تخطر بالقضايا التي فيها حماية لناقصي الأهلية والإفلاس والتسوية القضائية.

كما يجب إضافة إخطار المالكين على الشيوع إن كان محل البيع مناب في عقار أو عقار

مملوك على الشيوع.

الفرع الثالث: إجراءات النهائية في البيوع الخاصة

أولا: الإعلان عن جلسة البيع

بالرجوع لنص المادة 789 من ق.إ.م.إ. احوالت فيما يخص البيوع العقارية الخاصة إلى تطبيق

إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة.

يخطر المحضر القضائي بالنسبة للبيوع العقارية الخاصة الولي والوصي والمقدم في بيع عقار

المفقود أو ناقص الأهلية وإخطار المفلس وجماعة الدائنين، وكذلك إخطار الدائنين إن وجدوا،

وإخطار جميع الشركاء في الشيوع في حالة بيع عقار على الشيوع.³

¹ - كوثر فراج واحمد بن حمد ، المرجع نفسه ، ص 215 وما بعدها .

² - كوثر فراج واحمد بن حمد ، المرجع نفسه ، ص 219.

³ - انظر معمر فرقاق و سفيان فلاح ، المرجع السابق ، ص151..

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

ثانيا: إجراءات جلسة البيع

يجرى البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة او القاضي الذي يعينه لهذا الغرض (سواء كان نائب الرئيس او القاضي رئيس القسم العقاري في بيع العقارات و/أو الحقوق العينية المملوكة على الشيوع أو رئيس قسم شؤون الاسرة في بيع عقارات ناقص الاهلية والمفقود أو رئيس القسم التجاري في بيع عقارات المفلس).

وهذا بحضور المحضر القضائي وامين الضبط، وبحضور الدائنين المقيدين والشركاء في الشيوع في بيع العقارات المملوكة على الشيوع والولي والوصي والمقدم في بيع عقار المفقود وناقص الأهلية، و وكيل التفليسة والمفلس وبعد إخبارهم 08 أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن 03 اشخاص.¹

ما تجدر له الملاحظة ان حكم رسو المزاد والتمن له نفس الاحكام الخاصة بالبيع .

¹-انظر كوثر فراج وحمد بن حمد ، المرجع السابق ن ص 222 وما يليها .

الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في البيوع العقارية

ملخص الفصل الثاني :

يمكن القول ان المحضر للقضائي طرف أساسي في البيوع العقاري الجبرية والقضائية وذلك بالنظر للدور الكبير الذي يقوم به هذا الأخير عبر كل الإجراءات التي يمر بها بيع العقار والذي منحه المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون 03-06 قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي ، سلطت القيام بالتنفيذ وما يتعلق به من إجراءات .

الختامة:

تعتبر مهنة المحضر القضائي من دعائم دولة القانون وهي المرآة الاحكام المنفذة والحلقة الأخيرة في مسار المحاكمة العادلة ، فالمحضر القضائي جزء لا يتجزأ من السلطة القضائية ويمارس مهنته بصفته ضابط عمومي لحسابه الخاص كما يسأل جزائيا ومدنيا وتأديبيا على الأخطاء المرتكبة اثناء أداء عمله ، كما يسأل تأديبيا على الأخطاء المرتكبة من طرف مستخدمه .

للمحضر دور مهم من خلال تمكينه من صلاحيات البحث عن أموال المدين والحصول على جميع المعلومات المتعلقة بالمنفذ عليه خاصة ذمته المالية كما تلتزم الإدارات بتقديم المعلومات له دون الاحتجاج بالسر المهني ، كما له حق الاستعانة بالقوة العمومية وهو بمناسبة أداء مهامه .

يمكن القول ان المحضر القضائي يلعب دور أساسي ومهم في البيوع الجبرية بالأخص منها العقارية ،فيبدأ دوره منذ صدور السند التنفيذي واتصال طالب التنفيذ به ، من خلال القيام بمقدمات التنفيذ من تبليغ رسمي وتكليف بالوفاء ، في حال عدم استجابة الدائن المنفذ عليه بالإضافة لعدم كفاية المنقولات لتسديد هذه الديون يباشر المحضر القضائي حجز العقارات حيث تختلف الإجراءات فيما كان العقار مشهرا أو لا وتحت أي يد كان ، ثم يقوم المحضر بتبليغ الامر بعد صدوره لذوي الشأن ، من ثم قيده حسب الحالة ، وأخيرا تبدأ اهم مرحلة في العملية وهي بيع العقار في المزاد العلني .

النتائج :

- 1-تتسم النصوص التي تنظم عملية بيع العقار المحجوز بالغموض ما فتح الباب امام الاجتهادات الشخصية بكثرة.
- 2-تفرق وتشتت النصوص المنظمة لعملية بيع العقار المحجوز .

- 3- إجازة الحجز على العقارات غير المشهورة .
- 4- عدم الفصل من طرف المشرع الجزائري في إجراءات البيوع الخاصة ، ما يدفع الى تطبيق الاحكام العامة بشأنها .
- 5- إجازة الحجز على العقارات غير المشهورة .
- 6- غياب الحماية القانونية والمادية للمحضر القضائي ما يجعله عرضة للمخاطر التوقيف عن العمل و المتابعة الجزائية .

التوصيات :

- 1- تكريس الحماية الازمة للمحضر القضائي لأداء مهامه في جو ملائم .
- 2- تسهيل الإجراءات الخاصة بالحجز العقاري خاصة امام المحافظة العقارية .
- 3- إعادة النظر في إجراءات بيع العقار الجبري والبيوع العقارية الخاصة من خلال اعداد مشروع قانون يختص في إجراءات التنفيذ في البيوع العقارية الخاصة.
- 4- العمل على توضيح احكام الإجراءات الخاصة البيوع العقارية الخاصة لوضع حد للإشكالات التي يتسبب فيها هذا الغموض .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة التشريع

1 * الأوامر والقوانين

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر في ج ر ع 92 ، مؤرخة في 24 يونيو 1975 ، المعدل والمتمم
 - الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .
 - الامر رقم 75-59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم .
 - قانون رقم 91-03 المؤرخ في 08 يناير 1991 يتضمن تنظيم مهنة المحضر ، صادر في الجريدة الرسمية عدد 2 مؤرخة في 9 يناير 1991 ،
 - القانون رقم 06-03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20-فيفري 2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الصادر في الجريدة الرسمي العدد 14 .
 - القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر في ج ر ع 21 المؤرخة في 23 افريل 2008 ،
- ### 2 * قائمة المراسيم
- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الصادر في ج ر ع 30 مؤرخة في 13 ابريل 1976 .
 - المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 11 فيفري 2009 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي ، صادر في الجريدة الرسمية عدد 11 ، المعدل والمتمم .

- المرسوم التنفيذي رقم 09-79 المؤرخ في 11-02-2009 المحدد لكيفيات مسك ومراجعة محاسب المحضر القضائي ، الصادر في ج ر ع 11 المؤرخة في 15 فيفري 2009

- - المرسوم التنفيذي رقم 18-85 المؤرخ في 17 جمادى الثانية عام 1439 الموافق لـ 2018/03/05 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 05 صفر 1430 الموافق لـ 2009/02/11 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي.

ثانيا :المؤلفات

1 * الكتب

- احمد مليجي ، التنفيذ وفقا للنصوص قانون المرافعات معلقا عليه بآراء الفقهاء واحكام النقض ، الفكر العربي ، ط 1994
- احمد خلاصي ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري ، منشورات عشاش ، الجزائر ، 2003
- العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية ، ط 1 ، دار الكتاب الحديث ، 2014،
- جمال سايس ، لاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ن الجزء الأول ، منشورات كليك ، ط 2 ، 2013 ،
- ليلي الزروقي ، إجراءات الحجز على العقار ، مجلة قضائية ، عدد 02 ، 1997 .
- محمد جيلالي ، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر دراسة نظرية تطبيقية مقارنة ، د ط ، دار الهدى للطباعة والنشر ، عين مليلة ، الجزائر ، 2017 ،
- نسرين شريفي ، الإفلاس والتسوية القضائية ، ط 1 ، بلقيس لنشر ، 2013
- سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - الجزء 2 دار الهدى ، عين مليلة ،

- سليمان بوقندوزة ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية الطبعة الثانية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2015
- عادل بضياف ، الوجيز في شرح قانون ا م ا ، ج 2 ، اصدار كلية للنشر ، ط01 ، 2012 ،
- عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري وإشكالاته ، د ط ن دار العلوم للنشر والتوزيع ، د س ن ،
- عبد الفتاح عزمي ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري ، مجلة التحكيم والقانون ، مركز الدكتور عادل خيري للقانون والتحكيم ، العدد 05 ، 1999 ،
- عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ وفقا للقانون ا م ا ، د ط ، دار هومة لنشر والتوزيع الجزائر ، 2012 .
- عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائئية وفقا لتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات الإدارية والمدنية رقم 08-09 ، منشورات البغدادي ، د ط ، د س ن .

2* الرسائل العلمية

- فؤاد طارق بن بعطوش ، حجز ما للمدين لدى الغير ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2013-2014 ،
- بلقاسم محمد بوضري ، طرق التنفيذ من الناحية المدنية ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص عقود ومسؤولية جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية سية ، السنة الجامعية 2014 2015 ،
- عبد النور نوى ، احكام المفقود في ظل القانون والاجتهاد القضائي الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، جامعة الجزائر ، 2012 2013 ، .
- فاطمة الزهراء بوجلال ، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص حقوق ، جمعة ابن خلدون تيارت ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، 2017 2018

3*المقالات العلمية

- جواج يمينة ، احكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري ،مجلة القانون والتنمية المحلية ، مخبر القانون والتنمية المحلة ، ادرار - الجزائر ، المجلد 01 ، العدد 01 ، 2019 ،
- حماني رابح ، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع لعقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية الإدارية ، الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء برج بوعرييج
- كوثر فراج و محمد بن احمد ، اجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري ، دفاتر مخبر حقوق الطفل ، المجلد التاسع ، العدد الأول ، 2018
- معمر فرقاق و سفيان فلاح ، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري ، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية ، العدد 21 ، 2019 ،
- سمية بوغنيم و لحرش أيوب التومي الحجز العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد الرابع ، العدد الأول ، ، 2020
- عبد الوهاب بوعزيز ، " التبليغ الرسمي المدني : احكامه واثاره " ، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية ، المجلد 10 العدد 03 ، 2021 ،

الفهرس:

9	مقدمة:
	الفصل الأول : النظام القانوني للمحضر القضائي Erreur ! Signet non défini.
6	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمحضر القضائي
6	المبحث الثاني : مهام المحضر القضائي
7	المبحث الأول : الاطار المفاهيمي للمحضر القضائي
7	المطلب الأول: مفهوم المحضر القضائي
7	الفرع الأول: تعريف المحضر
7	الفرع الثاني: خصائص المحضر
9	المطلب الثاني: نظام مهنة المحضر القضائي
9	الفرع الأول: شروط الالتحاق بمهنة المحضر
12	الفرع الثاني: أشكال ممارسة مهنة المحضر
15	المبحث الثاني: مهام المحضر القضائي
15	المطلب الأول: التبليغ والتنفيذ
15	الفرع الأول التبليغ
19	الفرع الثاني: مجال التنفيذ
28	المطلب الثاني: المعاينة والتحصيـل والخدمة بالجهات القضائية
28	الفرع الأول: تحصيل المستحقات
29	الفرع الثاني: معاينة المادية

30	الفرع الثالث: الخدمة لدى الجهات القضائية
31	الفصل الثاني : مجال المحضر القضائي في المحضر القضائي
31	المبحث الأول: البيوع الجبرية.....
34	المطلب الأول: الحجز التنفيذي على العقار
34	الفرع الأول: استصدار الأمر بالحجز.....
34	أولاً: الأمر بالحجز على العقارات المشهورة
36	ثانياً: الأمر بالحجز على العقارات غير المشهورة
38	الفرع الثاني: قيد الأمر بالحجز في المحافظة العقارية وأثاره
38	أولاً: تأصيل وجوب قيد أمر الحجز
40	ثانياً: إجراءات قيد أمر الحجز
42	المطلب الثاني: إجراء البيع بالمزاد العلني
42	الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية
42	أولاً: تحديد ثمن العقار المحجوز
43	ثانياً: إعداد قائمة شروط البيع
45	ثالثاً: تبليغ قائمة شروط البيع
48	الفرع الثاني: الإجراءات النهائية
48	أولاً: تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها
48	ثانياً: الإعلان عن البيع

50	.....	ثالثا: جلسة البيع بالمزاد العلني
52	.....	رابعا: حكم رسو المزاد
54	.....	المبحث الثاني: البيوع القضائية
54	.....	المطلب الأول: بيع العقار المملوك على الشيوع
54	.....	الفرع الأول: أساس بيع العقار الشائع
54	.....	أولا: قسمة الملكية الشائعة
55	.....	ثانيا: تعذر قسمة الملكية الشائعة
56	.....	الفرع الثاني: الإجراءات التمهيدية في بيع العقار الشائع
56	.....	أولا: تحديد الثمن
56	.....	ثانيا: إعداد قائمة شروط البيع
57	.....	ثالثا: تبليغ قائمة شروط البيع
58	.....	الفرع الأول: أساس البيوع الخاصة
58	.....	أولا: أساس بيع عقار المفقود
59	.....	ثانيا: أساس بيع عقار المفلس
60	.....	ثالثا: أساس بيع عقار ناقص الأهلية
60	.....	الفرع الثاني: إجراءات التمهيدية في البيوع الخاصة
60	.....	أولا: تحديد ثمن العقار
62	.....	ثالثا: تبليغ ونشر قائمة شروط البيع

62	الفرع الثالث: إجراءات النهائية في البيع الخاصة.....
62	أولاً: الإعلان عن جلسة البيع
63	ثانياً: إجراءات جلسة البيع.....
63	الخاتمة:

ملخص المذكرة :

إن المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة، وتعتبر مهنة المحضر من المهن القانونية التي تساعد القضاء في أداء مهامه فلا ينحصر دوره في مرحلة معينة من مراحل الدعوى بل يتعداها ليشمل جميع مراحلها، وللمحضر القضائي دور جوهري في البيع العقارية إذ يعد القائم بالإجراءات المتعلقة بالبيع العقارية .

الكلمات المفتاحية : المحضر القضائي ، الإجراءات المتعلقة بالبيع العقارية ، البيع العقارية.

Abstract:

The judicial bailiff is a public officer authorized by the authority, and the profession of the bailiff is considered one of the legal professions that assist the judiciary in performing its duties. His role is not limited to a specific stage of the lawsuit, but rather goes beyond it to include all its stages. Real estate sales.

Keywords: *judicial record, procedures related to real estate sales, real estate sales.*