



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة

إشراف الدكتورة:
صنية بن طيبة

إعداد الطالبة:
آسيا عيسوق

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	رئيسا
صنية بن طيبة	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
حدة مبروك	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة

إشراف الدكتورة:
صنية بن طيبة

إعداد الطالبة:
آسيا عيسوق

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراد عزاز	أستاذ مساعد أ	رئيسا
صنية بن طيبة	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
حدة مبروك	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على
ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

ولو أن لكل نفس ظلمت ما في الأرض
لافتدت به وأسروا الندامة لما رأوا العذاب
وقضي بينهم بالقسط وهو لا يظلمون

صدق الله العظيم

الآية 54 سورة يونس

شكر وعرفان:

بعد الشكر للخالق تعالى الذي وفقني لإعداد هذا البحث أتقدم بجزيل الشكر إلى:

- الدكتورة بن طيبة صونية على تفضلها بقبول الإشراف على هذه المذكرة والتي غمرتني بنبل أخلاقها وحسن إرشادها ونصائحها القيمة التي ستبني مساري العلمي مما أعجز على إيفائها حقها
- إلى الأستاذ عزاز مراد، والأستاذة مبروك حدة أعضاء لجنة المناقشة على إشرافهم على مناقشة هذه المذكرة.
- إلى كل عمال المكتبة الذين قدموا لي يد المساعدة لإتمام هذه المذكرة.
- إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا البحث.

قائمة المختصرات.

ج ر = جريدة رسمية.

د ط = دون طبعة.

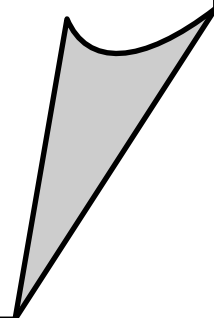
د د ن = دون دار نشر.

د ب = دون بلد نشر.

ص = الصفحة.

ق إ ج م = قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مقدمة



يعتبر العقار من أهم عناصر الضمان في الذمة المالية للشخص وبها تقاس القيمة المالية للعقارات ومظهرها لكل هذه الاعتبارات جعل المشرع الجزائري آخر وسيلة التنفيذ الجبري هي الحجز على العقارات، التي قد تكون مشهورة كما قد تكون غير مشهورة وعلى اعتبار أن الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة قد لاقى العديد من الدراسات، موازاة بالحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة ونظرا للتعديل والجديد الذي أقره المشرع الجزائري بالقانون 09/08 المؤرخ فيالمؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فقد اخترنا أن يكون محور دراستنا هو الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة وهذه الأخيرة نظمها المشرع في المواد 766 إلى 771 من قانون الإجراءات مدنية والإدارية، والعقارات الغير مشهورة هي التي كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، وتختلف وسائل التنفيذ الجبري فيما إذا كان التنفيذ مباشرا فإنه ينصب على ذات محل الحق الموضوعي الذي لم يفي به الدائن، أما إذا كان التنفيذ غير مباشرا فإنه لا ينصب على نفس موضوع الالتزام، بل يمكن أن يرد على مال آخر، ولا يحصل الدائن على حقه إلا بعد اتخاذ إجراءات الحجز على أموال المدين بعينها لأن التنفيذ أصبح مستحيل.

هذا وقد حضي موضوع الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة بأهمية علمية وعملية، تجسدت العلمية في كون الحجز على العقارات الغير مشهورة تستهدف البحث عن الوسائل الإجرائية التي تتضمن الحماية لجميع أطراف الالتزام، لأن السند التنفيذي الذي يحوزه الدائن هو الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ.

أما الأهمية العملية تتمثل في كون الأشخاص الذين أسند إليهم المشرع سلطة التنفيذ على ها ته العقارات يواجهون عدة تعقيدات في المسائل القانونية المترتبة على عملية التنفيذ.

وعن دوافع وأسباب اختيارنا الموضوع الحجز على العقارات الغير مشهورة تكمن في:

-الدوافع الشخصية

وتكمن في ما يلي:

* موضوع الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة يندرج ضمن تخصصي، ألا وهو القانون العقاري.

* كذلك الرغبة الشخصية في البحث في مثل هذا الموضوع كونه يتميز بالحدثة والتجديد.

- الدوافع الموضوعية

وتكمن في ما يلي:

-التدقيق في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والتعرف على كيفية الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.

- الأهمية التي يحتلها الحجز والنطاق العملي خاصة، وفي نطاق الإجراءات المدنية والإدارية.

- قلة الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع في الجزائر، ومنه الرغبة في إثراء المكتبة القانونية بهذا النوع من الدراسات.

انطلاقا مما سبق فإن موضوع الحجز على العقارات الغير مشهورة، يطرح العديد من الإشكالات أبرزها:

إلى أي مدى يمكن للحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة أن يكون ضمانا
كافيا وحقيقيا للدائن؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة فقد قرضت علينا الدراسة إتباع المنهج التحليلي
وذلك من خلال تحليل جملة من النصوص القانونية لاسيما التعرف على مواد قانون
الإجراءات المدنية والإدارية، إلى جانب وصف محطات مختلفة المتعلقة بالبحث
والتعرف عليها بالشرح.

وعن أهداف الدراسة يمكن حصرها في ما يلي:

- إزالة كل ما من شأنه أن يعيق إجراءات التنفيذ حفاظا على مصالح أطرافه.
- تقديم صورة واضحة وحقيقية حول كيفية الحجز التنفيذي على العقارات الغير
مشهورة.

- إبراز القيمة القانونية لعملية الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.
من خلال عملية البحث في المكتبات وشبكة الانترنت لم أتوصل إلى أي دراسة
متخصصة في هذا الموضوع لذا كانت جل اعتمادنا على المراجع العامة.
الصعوبة الوحيدة التي واجهتني في إعداد المذكرة هي قلة وتشعب المادة العلمية إلى
جانب صعوبة التحكم في الموضوع، والنقاط المدروسة فيه تحتاج حقيقيّة لدارسة
منفردة.

لتحليل إشكالية البحث تم اعتماد التقسيم الثنائي وذلك من خلال تقسيم الدراسة إلى
فصلين كما يلي:

إذ جاء الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للحجز على العقارات الغير
مشهورة، حيث جاء المبحث الأول بعنوان مفهوم العقارات الغير مشهورة، والمبحث الثاني
بعنوان مفهوم الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة، أما الفصل الثاني جاء
بعنوان إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة والمنازعات المثارة
بشأنه.

ومع الختام تم إبراز أهم النتائج المتوصل إليها إلى جانب اقتراح بعض التوصيات.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحجز

التنفيذي على العقارات الغير مشهرة

المبحث الأول: مفهوم العقارات الغير مشهرة

المبحث الثاني: مفهوم الحجز التنفيذي على

العقارات الغير مشهرة

تناول قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية الجزائري من خلال أحكام المواد 766 إلى 771 العقارات الغير مشهورة، التنفيذ تتولاه الدولة بواسطة أشخاص تسند لهم مهمة التنفيذ وعندما يقرر صاحب الحق اقتضاء حقه جبرا تنشأ خصومة، وتظهر مجموعة من الأشخاص يطلق عليهم عناصر التنفيذ والسلطة العامة التي تباشر التنفيذ ومن أجل دراسة هذا الموضوع قسمت هذا الفصل إلى بحثين، حيث جاء المبحث الأول بعنوان مفهوم العقارات الغير مشهورة، والمبحث الثاني بعنوان مفهوم الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.

المبحث الأول: مفهوم العقارات الغير مشهورة.

تناول المشرع الجزائري تعريف العقارات الغير مشهورة من خلال أحكام المادة 766 من قانون الإجراءات مدنية والإدارية وعرفها بأنها هي التي لها مقررات إدارية أو سند عرفي ثابت التاريخ، ومن أجل تسليط الضوء على موضوع الحجز على العقارات الغير مشهورة فقد تم قسمت هذا المبحث إلى مطلبين حيث جاء المطلب الأول بعنوان تعريف العقارات الغير مشهورة وفقا لقانون الإجراءات مدنية والإدارية، أما المطلب الثاني قد تطرقنا من خلاله إلى أوجه الاختلاف والتشابه مع العقارات المشهورة على النحو التالي :

المطلب الأول : تعريف العقارات الغير مشهرة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تناول المشرع الجزائري الحجز على العقارات الغير مشهرة في ظل القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال أحكام المواد 766 إلى 771 حيث عرف العقارات الغير مشهرة هي التي كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني¹، وعليه الحجز على العقارات الغير مشهرة تنحصر في ما يلي :

الفرع الأول: وجود سند عرفي ثابت التاريخ للعقارات الغير مشهرة.

العقد العرفي هناك من عرفه" بأنه العقد الذي يتولى المتعاقدين كتابته وتوقيعه"².

وهناك من عرفه "كل ورقة مكتوبة يحررها أطراف عاديين دون تدخل أطراف رسمية"³، والمشرع لا يشترط أي شكل معين في تحريره بل اكتفى بتوقيع أطراف العقد وتمر العقود العرفية ثابتة التاريخ بمرحلتين :

أولاً: مرحلة ما قبل 1 جانفي 1970

العقود العرفية قبل صدور قانون التوثيق تعتبر صحيحة، وسندات مثبتة للملكية العقارية لها الحجية الكاملة في عملية نقل الملكية العقارية وذلك راجع إلى أن عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها في تلك الفترة لم تكن تشترط لصحتها الشكل التوثيقي، والتصرفات العقارية الواقعة بين الفترة 1964 و1970 يجب على الأطراف

¹ - المادة 766 من قانون 09/08 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، ج ر عدد 21، ص 3.

² - علي فيلا لي، نظرية الالتزام، النظرية العامة للعقد، ط 2، موفهم للنشر، الجزائر، سنة 2005، ص 238.

³ - عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، د ط، بارني للنشر، الجزائر، سنة 2009، ص 564.

تقديم الرخصة الإدارية المسلمة من طرف الوالي¹، وبعد تبني المشرع لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية، القائم على إتمام عملية المسح العقاري والذي ركيزته شهر الممتلكات العقارية، لكن بصدور المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري أصبح هناك مشكل وهو عدم إمكانية شهر العقود الثابتة التاريخ في المحافظة العقارية حيث نصت المادة 88 منه على "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير....."²

ويعني ذلك أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية مالم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بما يحول دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار، ولقد تولت المحاكم في تلك الفترة مهمة تثبيت صحة العقود بناء على إشهاد من البلدية يقدمه الأطراف مفاده عدم دخول العقار في صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية تمهيدا لإتمام إجراءات شهرها لدى المحافظة العقارية.³

ثانيا:مرحلة ما بعد 1 جانفي 1970

هو تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ حيث نصت المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق على ما يلي :زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة

¹-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومة للنشر، الجزائر سنة 2006، ص 17.

²- المادة 88 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976.

³-حمدي باشا عمر، المنازعاتالعقارية، ط12، دار هومة للنشر، الجزائر سنة 2001، ص 220.

البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية، أو التنازل عن أسهم من شركة، أو عقود إيجار زراعية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

وعليه العقود العرفية ولو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح من جانفي تكون باطلة بطلان مطلق، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء.¹

وبموجب صدور قانون المالية لسنة 1992 حيث نصت المادة 63 المعدلة للمادة 351 من قانون التسجيل "يمنع على مفتشيه التسجيل تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار"، وهذا النص جاء ليقضي على المعاملات العرفية بشتى أنواعها في المجال العقاري.²

الفرع الثاني: وجود مقررات إدارية للعقارات الغير مشهورة.

يكون المقرر الإداري للعقارات الغير مشهورة في شكل مستخرج مداولة, دون إفراغه في قالب رسمي ويصدر في العادة من طرف البلديات بمناسبة تصرفها في المحفظة العقارية، وتعتبر هذه العقود إثبات لتعامل صحيح بين الإدارة والمواطن حيث بواسطتها يتم الحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات، وهذه العقود هي :

أولا : العقود المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية

المحمرات العرفية أثارت فوضى في نقل الملكية العقارية لذلك المشرع تدخل المشرع الجزائري لتسوية العقود العرفية بموجب القانون 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتضمن قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها³، والمشرع أدخل

¹ - المادة 12 من الأمر 91/70، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 14 لسنة 1970.

² - الأمر 105/76، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1976.

³ -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 51.

العقارات التي تم التصرف فيها بموجب عقود عرفية، في مجموع العقارات التي تملكها البلدية، وخول لها الحق في التصرف فيها لحائزها الحاملين لعقود عرفية شرط أن يكون العقد ثابت التاريخ بالتسجيل، والبلديات قامت بتسوية العديد من الملفات وسلمت عقود مشهورة لشاغلين الذين اشتروا عقارات بعقود عرفية، وفي حالة القبول تصدر قرارها بالتسوية ويتم إفراغها في شكل رسمي يحرر من طرف مدير أملاك الدولة ثم يشهر بالمحافظة العقارية.¹

ثانيا: العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري.

إن الممثل القانوني هو رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، له الحق في تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية للبلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة²، حيث نصت المادة 73 فقرة 2 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري "كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية باطلا وعديم الأثر."³

ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إبرام العقود باسم البلدية وقبول الهدايا والوصايا وإبرام المناقصات والمزايدات ورفع الدعاوي، كما يتولى المحافظة على الحقوق العقارية والمنقولة المملوكة للبلدية، وتعتبر البلدية ممثلة في شخص رئيسها مؤهلة لتحرير العقود الإدارية المتضمنة نقل الملكية فيما يتعلق بالأملاك التابعة لها، والتي تكون محل تنازل لفائدة الأشخاص المعنوية والأشخاص الطبيعية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، حيث تدمج نهائيا الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية

¹-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر سنة 2004، ص 86 و 87.

²- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 47.

³- المادة 73 من قانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990.

الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى، انطلقت قبل صدور هذا القانون وكانت موضوع مداوات مصادق عليها قانوناً¹.

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف والتشابه بين الحجز على العقارات المشهورة والعقارات الغير مشهورة.

الفرع الأول: أوجه التشابه.

يمكن حصر أوجه التشابه بين الحجز على العقارات المشهورة والعقارات الغير مشهورة في ما يلي :

*يتم تبليغ أمر الحجز وفقاً لما تنص عليها المادة 688 من ق إ ج م وما يليها حيث يتم التبليغ الرسمي إلى المحجوز عليه شخصياً، أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، وإذا كان شخص معنوي يبلغ إلى الممثل القانوني أو الإتفاقي ويقوم المحضر القضائي بجرد الأموال وتعيينها تعييناً دقيقاً، ويجب أن تسلم نسخة من محضر الجرد والحجز إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه 3 أيام إذا رفض التسليم ينوه عنه في المحضر، وإذا كان المحجوز عليه مقيماً في خارج الوطن، وجب تبليغه في موطنه بالخارج حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه، هنا لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة 10 أيام من تاريخ التبليغ وإذا بلغ أمر الحجز أو لم يبلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين من تاريخ صدوره أعتبر لاغياً بقوة القانون ويمكن تجديد طلب الحجز بعد هذا الأجل، وتطبيق أحكام المواد من 731 إلى 773 من ق إ ج م إ، فيما يخص جني الثمار وعدم نفاذ تصرفات المدين على العقارات المشهورة.²

¹-أنظر المادة 86 من القانون 09/08، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 788 وما يليها من 09/08، السابق ذكره.

*تباع العقارات الغير المشهورة بنفس الإجراءات المقررة للعقارات المشهورة لا سيما الإجراءات المتعلقة ب :

- إعداد قائمة شروط البيع.

- إرفاق المستندات.

- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

-تقديم الاعتراضات. البيع بالمزاد العلني.¹

الفرع الثاني:أوجه الاختلاف مع الحجز على العقارات المشهورة.

-يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي المقرر الإداري للعقار المراد حجزه بدلا من سند الملكية.

- يقيد الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلافا للقيود بالنسبة للدائنين الذين لهم سندات حيث يتم بالمحافظة العقارية المختصة والسبب في ذلك غياب الشهر المسبق للعقارات الغير مشهورة.

- يرفق بقائمة شروط البيع مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز بدلا من عقد الملكية.²

- بالرجوع إلى أحكام المواد 762 إلى 765 من ق إ ج م إ المتعلقة بحكم رسوالمزاد العلني بالمحافظة العقارية الكائنة في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية وبهذا يكون القضاء ساهم في تطهير جزء من العقارات الغير مشهورة.³

¹- عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ، ط 2، منشورات بغدادية، الجزائر د س، ص 265.

²نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د ط، دار الهدى، الجزائر سنة 2009، ص 518.

³-أنظر المواد 772 و776 من ق 09/08، السابق ذكره.

المبحث الثاني: مفهوم الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الحجز التنفيذي العقاري لكن تم استنباط تعريفه من النصوص الفقهية، وأطراف التنفيذ هما الدائن وهو الطرف الإيجابي الذي يجري التنفيذ لصالحه، والطرف الثاني هو المدين ويمثل الطرف السلبي الذي يجري التنفيذ ضده، ومن أجل القيام بإجراءات التنفيذ لا بد أن يكون بيد طالب التنفيذ سندا تنفيذيا الذي يؤكد حقه ومن أجل تسليط الضوء على هذه الدراسة قسمت هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول تحت عنوان التنفيذ وعناصره، أما المطلب الثاني بعنوان محل الحجز التنفيذي على النحو التالي :

المطلب الأول : التنفيذ وعناصره.

أشخاص التنفيذ هم أصحاب الحق وقبل التعرف على أصحاب الحق لابد من التعرض إلى التعرض إلى تعريف الحجز التنفيذي العقاري.

الفرع الأول :تعريف التنفيذ على العقارات

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الحجز التنفيذي العقاري، لكن بالرجوع إلى التعاريف الفقهية نجد الدكتور أحمد السيد الصاوي عرفه "بأنه وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين وذلك من أجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع، إجراءات هذا الحجز سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص".¹ من خلال التعريف نستنتج الخصائص الآتية :

أنه يخضع لإجراءات شكلية معقدة مما يجعله مكلفا وطويلا، وذلك تبعا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يحتلها العقار في حياة الشعوب، والتوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ ومصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز.²

الفرع الثاني : أطراف التنفيذ

أولا : طالب التنفيذ

طالب التنفيذ هو كل من يجري التنفيذ لصالحه على مال معين، ولكل دائن الحق في إجراءات التنفيذ سواء كان دائن عادي أو دائن مرتهن وعملا بأحكام المادة

¹- أحمد السيد الصاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة سنة 2005، ص 309.

²- زروقي ليلي، "إجراءات الحجز العقاري"، المجلة القضائية، العدد 2، المحكمة العليا، الجزائر سنة 1997، ص 26.

13 من ق ا ج م إ "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، مصلحة قائمة...."¹

1 -الصفة:في إجراءات التنفيذ يجب أن تتوفر في طالب التنفيذ الصفة، وذلك إذا كان يحوز سند تنفيذي ويكون دالا على أنه صاحب الحق الموضوعي ولا يؤثر ذلك على حقه سواء كان دائنا عاديا أو دائنا ممتازا، والصفة يجب أن تثبت عند بدء الإجراءات وإلا اعتبرت الإجراءات باطلة.²

2- المصلحة القائمة: تتمثل في اقتضاء الدائن لحقه جبرا عن المدين عند مباطلته، وتقوم المصلحة عندما يقع الاعتداء على الحق الموضوعي محل السند التنفيذي الذي يقره القانون وإذا توافرت المصلحة لدى طالب التنفيذ كان له كامل الحق في اتخاذ كافة الإجراءات في التنفيذ.³

حيث نصت المادة 50 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري على ما يلي: "فإن لشخص المعنوي الحق في التنفيذ إضافة إلى حقه في التقاضي." يفهم من هذه المادة أن طالب التنفيذ يستوي أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي.⁴

3-أهلية التنفيذ يقصد بها أهلية الإدارة لأن التنفيذ يعد عملا من أعمال الإدارة حيث يهدف إلى تمكين طالب التنفيذ من استيفاء حقه دون أن يحمله أي

¹ -وجدي راغب، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط 2، دار الفكر العربي، القاهرة سنة 1973، ص 262.

² - عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري قانون المرافعات المصري، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة سنة 2001، ص 141.

³ - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 172.

⁴ -المادة 50 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78 سنة 1975.

التزامات مالية، ويجوز للقاصر المأذون له بالإدارة ومن في حكمه مباشرة إجراءات الحجز¹.

اختلف الفقهاء حول تكييف الأهلية بخصوص الحجز العقاري حيث يرى البعض أن أهلية الإدارة تكفي في مباشرة أي نوع من أنواع الحجز، أما البعض الآخر ذهبوا إلى ضرورة أهلية التصرف لأنه في بعض الأحوال يؤدي إلى إلزام الدائن الحاجز بشراء العقار.²

ثانيا: المنفذ ضده.

المنفذ ضده هو الذي تتخذ الإجراءات في مواجهته لإجباره على الوفاء بالدين الثابت في السند التنفيذي، ويطلق عليه الطرف السلبي في إجراءات التنفيذ ويجب أن تتوفر فيه الصفة وتوجه الإجراءات إلى من يتمتع بالأهلية.

1- شرط الصفة:

يكون التنفيذ على المدين سواء كان ملزما أو كفيلا أو من يمثله وتتحقق الصفة في المنفذ ضده إذا كان قد صدر في مواجهته، سند تنفيذي يلزمه بأداء ثابت ومعين، ولكي تثبت صفة المنفذ ضده في ذات السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه، وتستمر هذه الصفة أثناء التنفيذ.³

***التنفيذ ضد خلف المدين :**

بالنسبة للخلف العام إلى القواعد التالية :

¹-عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة، ط، دار العلوم الطبيعية، عنابه سنة 2004، ص21.

²- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، ط، المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1982، ص13.

³-عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 146.

- عملاً بقاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون، فإنه لا تنتقل أموال المورث إلى الورثة إلا بعد الوفاء بديونه بحيث يجوز التنفيذ بذات السند الصادر في مواجهته المورث على أموال التركة وتكون إجراءات التنفيذ في مواجهة الورثة.¹

- وفاة المدين قبل البدء في التنفيذ أنه لا يجوز التنفيذ من قبل الورثة إلا بعد مضي **15 يوماً** من تاريخ إعلانهم بالسند التنفيذي، هنا تعطى لهم مهلة كافية تمكنهم من تدبير أمور التنفيذ وبهذا الخصوص فإن الإشكال لا يثار قبل تصفية التركة بين الورثة فللدائن مواجهة الورثة جميعاً أو أحدهم، أو مواجهة واضع اليد على التركة، إلا أنه إذا كانت التركة قد صفت بين الورثة حيث ينبغي عليه مواجهة جميع الورثة وإذا أنكروا أنهم ورثوا شيئاً عن مورثهم وجب على الدائن تقديم الدليل الكافي الذي يثبت صحة إنكارهم.²

- وفاة المدين بعد البدء في إجراءات التنفيذ، تتابع الإجراءات بصفة عادية على التركة ولا يحدث أي انقطاع للخصومة وإذا تعلق الأمر بعمل من أعمال التنفيذ يجب دعوة المدين بحضور وكان وارثه غير معلوم، يتعين على طالب التنفيذ أن يستصدر من القضاء أمراً بتعيين وكيل خاص لتمثيل التركة أو الوارث.³

القواعد السابقة تحقق الحماية لكل طالب التنفيذ وورثة المدين، حيث أجاز المشرع لطالب التنفيذ توقيع الحجز التحفظي على أموال التركة ليكون مانعاً لأي تصرف يتخذه الورثة يضر بحقه، باعتبار أن إعلان الورثة ومعرفتهم بأسمائهم يتطلب وقت طويل من ناحية، ومراعاة لمصلحة الورثة يجب إعلان السند التنفيذي إليهم

¹- قانون 11/84، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر عدد 24 سنة 1984.

²- جمال مكناس، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، د ط، منشورات جامعة دمشق، سنة 200، ص 111.

³- أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 164

وإنتضار مهلة 15 يوم كاملة قبل مباشرة التنفيذ الجبري أو على الأقل الاستعداد لهذه الإجراءات وهذا من ناحية أخرى.¹

بالنسبة للخلف الخاص من أبرز حالاته مايلي :

- حالة حوالة الدين: حيث يجوز التنفيذ ضد المحال عليه إذا كانت هناك حوالة دين تمت وفقا لأحكام القانون، لأن من أثار الحوالة القانونية الخضوع للتنفيذ.

- حالة التنفيذ ضد حائز العقار المرهون: إذا كان هناك عقار مرهون وانتقلت ملكيته للغير فإن لدائن المرتهن أن ينفذ على العقار في مواجهة من انتقلت إليه الملكية دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصيا على الدين المضمون بالرهن وهذا ما نصت عليه

المادة 911 من ق م.²

- حالة الوصية: إذا أوصى المدين بمال معين من أمواله، جاز لدائن الموصى التنفيذ على أموال الموصى به وتوجه الإجراءات إلى وكيله أو نائبه القانوني أو القضائي مع العلم أنه يمكن أن توجه إجراءات التنفيذ إلى الغير ويقصد بهذا الأخير كل من كانت له صلة قانونية بمال المدين المنفذ ضده.³

2 - شرط الأهلية: ذهب جانب من الفقه إلى أن الأهلية الواجبة في المنفذ ضده تتحدد طبقا لنوع التنفيذ وعليه إذا كان سيترتب على نزع ملكية المال عن صاحبه يجب أن تتوفر أهلية التصرف، لأن المنفذ ضده وهو يؤدي الدين إنما يعمل على إخراج المال من ذمته المالية التي تتطلب أن يكون له أهلية التصرف، أما إذا تعلق الأمر بالتنفيذ العيني المباشر يكفي توفر أهلية الإدارة ويكون من الجائز توجيه الإجراءات مباشرة ضد القاصر المأذون له بالإدارة لأن له الحق بأن يوفي الديون

¹-بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، د ط، د د ن، ص 149.

²-أنظر المادة 911 من الأمر 58/75، السابق ذكره .

³- الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، د ط، شركة بابل للطباعة والنشر، الرباط، سنة 1988، ص 53.

الناجمة عن هذه الأعمال¹، وإذا لم تتوفر الأهلية اللازمة يمكن اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهة ممثله القانوني سواء كان ولي أو وصي تحت طائلة البطلان الذي قرر لفائدة طالب التنفيذ لأنه ليس من مصلحته أن يستمر في إجراءات قد يقرر بطلانها فيما بعد²، وهناك من قال أن الأهلية اللازمة في المحجوز عليه هي الكاملة وعليه إذا كان المدين قاصر أو من في حكمه وجب توجيه الإجراءات إلى من يمثله قانوناً، إلا أن نقص الأهلية لا يحول دون اتخاذ إجراءات التنفيذ.³

ثالثاً: السلطة القائمة بالتنفيذ.

إجراءات التنفيذ تتولاها الدولة، وهذه الأخيرة تأخذ بنظام المحضرين.

-**نظام المحضرين:** ويقصد به تقديم طالب التنفيذ طلبه إلى المحضر القضائي الذي ينهض لتنفيذ الأوامر القضائية والأحكام، ويبقى الفصل في منازعات التنفيذ من اختصاص القضاء والمحضر القضائي هو موظف عام تتحصر مهمته قانوناً في إعلان الأوراق القضائية، وإجراءات التنفيذ الجبري في حدود القانون، بناءً على طلب صاحبه ويستعين بالقوة العمومية عند الاقتضاء.⁴

الفرع الثالث: السندات التنفيذية.

السند التنفيذي هو الذي يخول اتخاذ إجراءات الحق في التنفيذ، الذي يسمح بها القانون والسندات التنفيذية قد تكون سندات تنفيذية وطنية وقد تكون سندات تنفيذية أجنبية.

¹-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدن الجزائري، مصادر الالتزام، ج2، ط1، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، سنة 1992، ص 161.

²-عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 153.

³- أبو الوفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، د ط، دار الكتاب الجديد منشأة المعارف، د س ن، ص 225.

⁴- نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشأة المعارف الإسكندرية سنة 1982، ص 127.

أولاً: السندات التنفيذية الوطنية وتتمثل في ما يلي :

* **الأحكام القضائية:** وهو القرار الصادر عن محكمة مختصة، تصدر بعد تحقيق كامل في نزاع بين طرفين وذلك بعد الإطلاع على أدلتها ومراجعتها عن طريق إمكانية الطعن فيها¹، المشرع عند تنظيم قواعد تنفيذ الأحكام راعى التوفيق بين مصلحة المحكوم عليه، التي تقضي أن المحكوم له لا يقدم على التنفيذ في مواجهته ومن هنا تم وضع شروط يلزم توافرها حتى يمكن تنفيذها جبراً، حيث يتعلق الشرط الأول بمضمون الحكم ويتعين أن يكون حكم إلزامي، والشرط الثاني بالوصف الإجرائي للحكم حيث يكون نهائي إلا أنه يجوز تنفيذ الحكم إذا كان بالإنفاذ المعجل.²

* **أن يكون الحكم القضائي حكم إلزامي نهائي:** المشرع لم ينص عليه صراحة إلا أنه يستخلص ضمناً من نص المادة 327 من ق إ ج م إ حيث تنص على ما يلي "لا تباشر إجراءات الحجز على منقول أو على عقار إلا بمقتضى سند تنفيذي ومن أجل أشياء معينة المقدار محققة....." هنا الحق لا يتوفر إلا في قضاء الإلزام، أما الحكم النهائي يتمتع بقوتين الأولى قوة الشيء المقضي به والثانية قوة التنفيذ، ويترتب على ذلك أنه لا يقبل الطعن بالمعارضة و الاستئناف والطعن فيه بطرق غير عادية³، والحالات التي يكون فيها الحكم نهائياً هي :

- إذا كان صادر من المحاكم الابتدائية فهي تحوز قوة الأمر المقضي بمجرد صدورها وتصبح قابلة للتنفيذ الجبري العادي إذا كانت تتضمن إلزاماً، وإذا صدر حكم محكمة أول درجة ابتدائياً ثم حاز قوة الأمر المقضي به⁴، إما بسبب قبول

¹ -وجدي شفيق فرج المحامي، الموسوعة القضائية في صيغ دعاوي، مجلد1، د ط، دار محمود لنشر والتوزيع، القاهرة د س ن، ص 257.

² - أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، ج1، ط4، المركز القومي لإصدارات القانونية، القاهرة سنة 2005، ص 228.

³ - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 26.

⁴ -الطيب برادة، المرجع السابق، ص 89.

المحكوم عليه الحكم أو لسقوط الخصومة في الاستئناف فالسند التنفيذي في هذه الحالة هو حكم محكمة من أول درجة.

- إذا كان صادر من المجالس القضائية, أي الأحكام الصادرة عن محكمة من الدرجة الثانية على إثر الطعن بالاستئناف تكون نهائية وتتفد نفاذا عاديا، وبالنظر إلى الأحكام التي تصدرها محاكم الاستئناف لا يخلو الأمر إما أن يحكم بتأييد الحكم الابتدائي أو بإلغائه، أو بعد قبول الاستئناف إذا صدر حكم المحكمة الإستئنافية بتأييد حكم أول درجة ويمكن اعتبار حكم محكمة الاستئناف هو السند التنفيذي الذي ينبغي إعلانه للمنفذ ضده، على شرط أن يكون معللا بأسباب لم يتطرق إليها الحكم المؤبد على أساس أن الاستئناف يعني طرح النزاع من جديد ومناقشة القضية في الشكل والموضوع، وهذا هو العمل السائد¹.

* **نظام التنفيذ المعجل:** استعمل المشرع الجزائري كلمة المعجل في المادة 40 من ق إ ج م ! وعرف التنفيذ المعجل بأنه صلاحية الحكم للتنفيذ حتى ولو كان ميعاد الاستئناف مزال قائما، أو الطعن فيها بالاستئناف ولم يفصل فيها بعد وهكذا يوصف بأنه معجل وهو تنفيذ مؤقت على اعتبار أن مصيره معلق على مصير الحكم ذاته يبقى إذا بقي الحكم، ويسقط إذا تم إلغاء الحكم².

* **الأوامر القضائية:** وهو ما يصدره القضاء من قرارات بناء على طلب يتقدم به أحد الخصوم، دون سماع أقوال الخصم الآخر، والأوامر تعتبر سندات تنفيذية غير أنها تختلف في قوتها التنفيذية لتباين طبيعتها وأهم الأوامر هي :

- **أوامر على عريضة:** يصدرها رئيس المحكمة بناء على طلب الخصوم والمشرع أشار إلى بعضها مثل أوامر إثبات الحالة، والأوامر بتقدير حق تخصيص على

¹ - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 26.

² - محمد السماحي، (نظام التنفيذ المعجل)، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، الرباط سنة 1983.

عقارات المدين وهذه الأوامر تنفذ تنفيذا معجلا بقوة القانون وذلك تصدر إجراءات وقتية تقتضي سرعة تنفيذها والمحكمة في النفاذ المعجل للأوامر على العرائض تأمر باتخاذ إجراء سريع تحفظي يهدف إلى مفاجأة الخصم، وهذا يقتضي تنفيذا معجلا¹.

- أوامر الأداء: تنص المادة 306 من ق إ ج م إ "خلافا للقواعد المقررة في رفع دعاوي، يجوز للدائن بدين من النقود مستحق وحال الأداء ومعين وثابت بالكتابة العرفية المتضمنة الاعتراف بدين أو التعهد بالوفاء، تقديم طلب في شكل عريضة على نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين تحتوي على:

1 اسم ولقب الدائن والمدين وموطنهما الحقيقي أو المختار في الجزائر.

2 تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقرها الاجتماعي.

3 عرض موجز عن سبب الدين ومقداره.²

المشرع من خلال نص المادة نظم أوامر الأداء للقضاء بالحقوق الثابتة بالكتابة متى كانت حالة الأداء وكان للمدين موطن معروف، وتتمثل الإجراءات في إيداع الطلب لدى قلم كتاب المحكمة عريضة، فيؤشر القاضي بأسفل العريضة بإبلاغ أمر الأداء إلى المدين إذا ظهر له صحة الدين وإلا رفض الطلب، وإذا لم يطعن المدين بالمعارضة في الميعاد يثبت أمر الأداء ويسري ميعاد الاستئناف من تاريخ انتهاء المعارضة أو من تاريخ النطق بالحكم الصادر³، وكل أمر أداء لم يطلب إمهاره بالصيغة التنفيذية خلال سنة واحدة من تاريخ صدوره يسقط ولا يرتب أي أثر⁴.

¹-مصطفى مجدي هرجة، الأوامر على العرائض، ط3، د د ط، سنة 1989، ص 11 وما بعدها.

²- أنظر المادة 306 من ق 09/08، السابق ذكره.

³- محمد حسنين، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص63.

⁴- أنظر، المادة 309 ف2 من ق 09/08 السابق ذكره.

-أوامر تقدير المصاريف: يقصد بها الأوامر التي يصدرها القضاء بتقدير مقابل لخدمة قضائية معينة وتشمل تقدير مصاريف الدعوى من رسوم ومصاريف قضائية وكذا مصاريف الخبراء والمترجمون والمحامون والشهود، وكقاعدة عامة يتولى ذلك القاضي وتخضع هذه الأوامر لنفس الإجراءات التي تخضع أوامر الأداء ماعدا ما يتعلق بالطعن فيها¹.

إذا كان الحكم الصادر في الدعوى محل تحديد مصاريفها نهائيا تجوز المعارضة في تحيدها خلال 10 أيام من تاريخ تبليغ الأمر إذا كان صادر في آخر درجة وهذا مانصت عليه المادة 422 من ق إ ج م إ، و إذا كان الحكم غير نهائي قابل للاستئناف فإن المنازعة في تقدير المصاريف يطعن فيه أمام المجلس، أما باقي أوامر التقدير الأخرى فإنها تتم بنفس الكيفيات والأشكال التي يتم بها استصدار أمر تقدير مصاريف الدعوى.²

ثانيا:السندات الأجنبية

تعرف الأحكام الأجنبية بأنها تلك الأحكام الصادرة عن سلطة قضائية أجنبية تختص بالفصل في نزاع من منازعات القانون الخاص

1 تعريف الحكم الأجنبي وأهميته: هو الذي يصدر من هيئات أجنبية ويستوي في ذلك أن تكون هذه الهيئات قد أصدرت حكما على إقليم الدولة نفسها أو على إقليم دولة أخرى، وعادة الحكم الأجنبي يشوبه عنصر يجعله حكما دوليا وذلك عندما تكون الهيئة التي أصدرته أجنبية بالنسبة للدولة التي يراد تنفيذ الحكم فيها، وتكمن أهمية تنفيذ الأحكام الأجنبية هو أنها أولها المشرع اهتماما خاصا، حيث جعلها قابلة

¹ - السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 76.

² - أنظر المواد 417 إلى 422 من ق 09/08، السابق ذكره.

الجبري كما أجاز للمؤسسات الوطنية اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي في معاملاتها التجارية مع الشركات الأجنبية¹.

2 شروط تنفيذ الأحكام الأجنبية

- أن يصد الحكم في مادة من مواد القانون الخاص، ومنه لا ينفذ في الجزائر أي حكم أجنبي صادر تطبيقا لقوانين جنائية، أو إدارية، أو مالية، والعبارة بطبيعة الحكم الصادر، وعليه يمكن تنفيذ الحكم القضائي بالتعويض الصادر عن محكمة جنائية في طلبات مدينه، مرتبطة بالدعوى العمومية وكذلك أحكام الحالة والأهلية باعتبارها تدخل ضمن الأحكام المدنية.

- أن يكون الحكم الأجنبي نهائي، قابلا للتنفيذ وفقا لقانون البلد الذي صدر فيه.²
- أن يصدر الحكم من محكمة أجنبية مختصة وهذا ما نصت عليه **المادتين 40 و 41 من ق إ ج م إ**، والاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر ماعدا التي أبرمتها مع الدولة الفرنسية فإن القاضي الجزائري يقدر الاختصاص حسب القوانين المطبقة من طرف الدولة طالبة التنفيذ، في حين يقدر الاختصاص حسب الاتفاقية الجزائرية الفرنسية على أساس القواعد الدولية دون تدخل قواعد الاختصاص الداخلي للتحقق من أن المحكمة التي أصدرت الحكم كانت مختصة بالنظر في النزاع، وذلك وفقا للقواعد الخاصة بتنازع الاختصاص المطبق في الدولة التي سينفذ الحكم لديها³.

- أن لا يتضمن الحكم ما يخالف النظام العام، وهذه الفكرة نصت عليها **المادة 605 ف 4 من ق إ ج م إ صراحتا** "...ألا تتضمن ما يخالف النظام العام والآداب العامة في الجزائر". فكرة النظام العام تختلف باختلاف الزمان والمكان والأشخاص حسب طبيعة

¹ - عبد الحميد الأحذب، موسوعة التحكيم الدولي، ج2، د ط، دار المعارف، القاهرة سنة 1998، ص 379.

² - عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لتنفيذ الأحكام الأجنبية، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية سنة 2004، ص 7.

³ - محمد براهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، القضاء المستعجل، ج2، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر سنة 2007، ص 183.

القواعد القانونية المطبقة والمرتبطة بكيان الدولة، والقاضي الوطني هو الذي يقرر ما إذا كان الحكم الأجنبي مخالف للنظام العام في بلده أم لا¹.

- صحة الإجراءات في إصدار الحكم أي تمكين الخصوم بالحضور قانونا والمواجهة واحترام حقوق الدفاع، وذلك وفق للإجراءات التي رسمها القانون الأجنبي الذي صدر فيه الحكم المراد تنفيذه، حيث نصت المادة 605 من ق إ ج م إ على ما يلي " لا يجوز تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات الصادرة من جهات قضائية أجنبية في الإقليم الجزائري إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية من إحدى الهيئات القضائية الجزائرية متى استوفت الشروط التالية :

1 ألا تتضمن ما يخالف قواعد الاختصاص .

2حائزة لقوة الشيء المقضي به طبقا لقانون البلد الذي صدرت فيه.

3الأ تتعارض مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من محاكم جزائرية.²

المطلب الثاني: محل الحجز التنفيذي.

محل الحجز التنفيذي هو العقار، ومن أجل تسليط الحجز عليه يجب أن ترسم الحدود الفاصلة بين المنقول والعقار، مع العلم فريضة التداخل بينهما تظل قائمة كحالة المنقول الذي يتخذ صفة العقار بالتخصيص وحالة العقار الذي يأخذ حكم المنقول بالمآل³، وهذا ما سنتعرض إليه :

الفرع الأول:العقار بالطبيعته

¹ - علي علي سليمان، مذكرات في القانون الدولي الخاص الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1993، ص 149.

² - أنظر المادة 605 من ق 09/08، السابق ذكره.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط فيشرح القانون المدني، نظرية الالتزام، ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت سنة 1970، ص19.

عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 ف 1 من ق م " كل شيء مستقر وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول". المشرع لم يحدد الأشياء التي تعتبر عقار بطبيعته، أما الفقه والتشريعات الأخرى حددها وهي :

*الأراضي:وهي الأصل لما لها من صفتي الثبات، والدوام تشمل سطحها وباطنها.¹
*الأموال المدمجة في الأرض: وتتمثل في المساكن والجسور والسدود ولا يشترط أن تكون البنايات قد شيدت على سبيل الدوام، وتتمثل أيضا في المحصولات الزراعية الثابتة بجذورها، والثمار التي لم تجني والغابات التي تقطع، لأن المعيار لاعتبار الشيء بالطبيعة هو استقرار الشيء وثباته بالأرض وعدم إمكانية نقله دون تلف.²
الفرع الثاني: العقار بالتخصيص.

هو شيء بطبيعته رصده مالكة لاستغلال عقار بطبيعته والغاية من ذلك تعزيز الرابطة التي تقوم بين العقار و المنقولات التابعة له، ومنعا لانفصالها عنه ففي حالة الحجز انفصال المنقول عن العقار يحط من قيمة العقار ويحول دون استثماره.³

ومن شروطه ما يلي:

1- أن يكون المنقول مملوكا لصاحب العقار، لأنه إذا كان العقار مملوكا لشخص وكان المنقول مملوك لشخص آخر لا يعتبر عقار بالتخصيص ولو كان مرصودا لخدمة العقار، ولا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالك العقار في عقاره إذا كان هذا المنقول غير مملوك له ، ويجوز لمالك العقار في الشروع أن

¹ - أنظر المادة 683 من مالأمر 58/75، السابق ذكره.

² - وحيد الدين رضا الصوار، شرح لقانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، د ط، د د ن، سنة 1980، ص 30 .

³ - ناصر لباد، (السوق العقارية في الجزائر)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة سنة 2005، ص 8.

يلحق المنقول بالعقار ويصبح المنقول عقارا بالتخصيص تحت شرط فاسخ إذا تمت القسمة ووقع العقار في نصيب هذا المالك لم يتحقق الشرط الفاسخ ويبقى المنقول عقارا بالتخصيص على وجه بات، أما إذا وقع العقار في نصيب مالك آخر فإن الإلحاق يفسخ بتحقق الشرط الفاسخ ويفصل المنقول عن العقار ليأخذه صاحبه .

2- أن يكون العقار قد ارتبط بالعقار الأصلي لخدمته و استغلاله، ويجب أن يكون عينيا أي لخدمة العقار ولا يشترط أن تخصص المنقولات لخدمة العقار تخصيصا مؤبدا، والمشرع الجزائري لم يحدد متى يعتبر المنقول ملحق بالعقار، بل اكتفى إلى إضفاء صبغة العقار بالتخصيص على المنقول الذي يلحقه صاحبه بعقاره.¹

ويتوفر الشرطين أعلاه يصبح المنقول عقار بالتخصيص وعند الحجز يأخذ حكم العقار لا حكم المنقول.

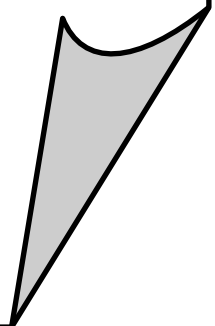
¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 32 وما بعدها.

خلاصة الفصل.

من خلال ماسبق نجد المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الحجز العقاري وإنما تم استنباطه من خلال التعاريف الفقهية، وحدد العناصر التي تقوم بالتنفيذ واشترط فيهم الصفة والمصلحة القائمة والأهلية، حيث عالج التنفيذ ضد الورثة بكل دقة والقواعد التي تحقق الحماية اللازمة لكل طالب التنفيذ وورثته المدين، واستقر على نظام المحضرين مع إعطاء أهمية بالغة للقضاء، وتم استحداث قسم على مستوى كل محكمة ابتدائية يختص بالتنفيذ، وإنشاء غرف على مستوى كل مجلس قضائي للفصل في الإشكالات التي تثار بمناسبة السندات التنفيذية الصادرة من محكمة الابتدائية، والقرارات التي يصدرها القاضي تكون بناء على طلب أحد الخصوم وتكون في شكل أوامر وتعتبر سندات تنفيذية وتختلف في قوتها التنفيذية لتباين طبيعتها.

الفصل الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهرة والمنازعات المثارة بشأنها

- المبحث الأول كيفية الحجز على العقارات الغير مشهرة.
- المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهرة



إن إجراءات الحجز التنفيذي تختلف باختلاف طبيعة المال المراد الحجز عليه لذلك على القائم بالتنفيذ أن يسلك طريق التنفيذ الذي نص عليه القانون، والمناسب لطبيعة هذا المال المراد الحجز عليه ومن أجل دراسة إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة، تم تخصيص المبحث الأول لمعالجة كيفية الحجز على العقارات الغير مشهورة، وفي المبحث الثاني تم التطرق المنازعات المترتبة عن عملية الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.

المبحث الأول: كيفية الحجز على العقارات الغير مشهورة.

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية غير كافية لضمان حقوق المتقاضين لابد من تنفيذها لذلك المشرع مكن صاحب الحق عند اقتضائه والحصول على منفعة التي يخولها له هذا الحق إجبار مدينه على القيام بها، لكون تنفيذ الأحكام يتعين عليه إتباعها وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث والذي تم تقسيمه إلى مطلبين المطلب الأول جاء بعنوان الإجراءات التحضيرية، أما المطلب الثاني تضمن الحديث عن الإجراءات التنفيذية.

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية.

إن الحجز على العقارات الغير مشهورة ووضعها تحت يد القضاء تتم بعمل قانوني مركب يتكون من عناصرهم، تقديم طلب الحجز وإصدار الأمر بالحجز، ثم التبليغ الرسمي لأمر الحجز ثم قيده بالمحافظة العقارية وهذا ما سنوضحه :

الفرع الأول: تقديم طلب الحجز.

يتم الحجز على العقارات الغير مشهورة بناءا على طلب يقدمه الدائن أو من ممثله القانوني وهذا ما نصت عليه المادة 722 من ق إ ج م إ "يقدم طلب الحجز على العقار إلى رئيس المحكمة والتي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن ، أو ممثله القانوني، أو الإتفاقي ويتضمن الطلب :

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي.

- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار المطلوب حجزه مع بيان موقعه¹.

طالب التنفيذ هو الذي يشرع في اتخاذ إجراءات الحجز على العقار ويبدأ الحجز بطلب يقدم من طالب التنفيذ وفقا لاختياره حيث نصت المادة 518 من ق إ ج م إ " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها"². ويكون بذلك اختصاص المحكمة اختصاصا محليا، ويتم الحجز على العقارات بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة ويتم استصدار أمر الحجز في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب ويتضمن أمر الحجز مجموعة من البيانات، حيث نص المشرع على ضرورة توفرها في أمر الحجز في حالة تخلف أحد البيانات يترتب عليها بطلان

¹-انظر المادة 722 من ق 09/08، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 518 من نفس القانون.

أمر الحجز وهي :

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين، والغاية من هذا التبليغ تنبيه المدين من احتمال نزع ملكيته بعد أن وضعت تحت سلطة القضاء.

- تعيين العقار المحجوز تعيينا دقيقا من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشملا ته ومساحته مفرزا أو مشاعا¹.

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

بعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي المصرح له قانونا باستلام الملف والكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى :

1 المدين إذا كان العقار غير مثقل بتأمين عيني.

2 إذا كان العقار مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير يجب كذلك القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الأخير مع إدارة الضرائب بالحجز ويتم إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا، كما ألزم المشرع المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لأجل قيد أمر الحجز في نفس يوم تبليغ الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي كأقصى أجل لمنع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه ويعد العقار المحجوز من تاريخ القيد.²

¹-أنظرالمادة 724 ق 09/08، السابق ذكره.

²- عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 231.

واستحدثت المادة 726 من ق إ ج م إ حالة يكون فيها الحائز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار المراد حجزه فيقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الحائز العقار المرهون، أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين المستحق، بالتالي تتوقف الإجراءات، وقبول إجراءات الحجز والبيع¹.

الفرع الثالث: قيد الحجز بالمحافظة العقارية.

إن استصدار أمر الحجز وتبليغه لا يعتبر حجز للعقار، لأن الحجز على العقار هو عمل قانوني مركب لا يترتب عليه أي أثر إذا لم يتم تسجيله بمصلحة الشهر العقاري وبالتالي يعتبر العقار محجوز وموضوعا تحت يد القضاء من تاريخ إتمام هذا الإجراء، حيث نصت المادة 725 ف 3 من ق إ ج م إ أن يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل لأجل قيده وقد بين قانون التسجيل وبكل دقة الإجراءات التي يجب على المحضر إتباعها والوثائق التي يلتزم بإيداعها منها السند التنفيذي وأمر الحجز،² ثم يأتي دور المحافظ العقاري المختص تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها، حيث يقيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسلم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه 8 أيام، ويتم إجراء الحجز بالمحافظة العقارية وهنا يعتبر العقار محجوزا أو موضوعا تحت يد القضاء.³

يترتب على قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية آثار هي :

أولا: عدم التصرف في العقار حيث لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز بعد قيد أمر الحجز أن ينقل ملكية العقار المحجوز وإلا كان تصرفه قابل للإبطال، ويسري المنع من التصرف في ملكية العقار من تاريخ قيد الحجز في مصلحة الشهر العقاري،

¹ - أنظر المادة 726 منق 09/08، السابق ذكره.

² - انظر المادة 725 من نفس القانون.

³ - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 238.

هنا يمنع المحجوز عليه بالقيام بكل تصرفات ناقلة للملكية كما يمنع عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن لأن هذه التصرفات تنقص من قيمة العقار¹.

ثانيا: تقييد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله وهذه الحالات تكلمت عليها المادة 730 من ق إ ج م إ :

- إذا لم يكن العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزا له وصفته ممارسا إلى أن يتم التبليغ مالم يؤمر بخلاف ذلك.

- على المدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكن فيه دون أجره إلى أن يتم البيع.

- إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار،² وعقود الإيجار الذي أبرمها المدين المحجوز عليه قبل قيد أمر الحجز لعقد الإيجار تاريخ ثابت، تبقى نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة إلا إذا أثبت الدائن الراسي عليه المزاد ولو بعد البيع، أنه وقع في المدينة المحجوز عليه هنا يمكن فسخ الإيجار لأنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذ في حق من انتقلت إليه الملكية³.

- تساوي عقود الإيجار ليس لها تاريخ ثابت مع عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر ولا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز، ولقد أجاز المشرع للمدين المحجوز عليه أن يطلب استصدار أمر على عريضة، يرخص له إيجار العقار إذا كان يزيد من إيرادات العقار، ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر، فعقود الإيجار رغم أنها تولد

¹- أنظر المادة 735 من ق 09/08 ، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 730 من نفس القانون.

³- أنظر المادة 469 مكرر 3 من الأمر 58/75، السابق ذكره.

حقوق شخصية ومع ذلك أوجب المشرع شهر عقود الإيجار إذا ورد على عقار وبلغت مدته 12 سنة وهذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" إن الإجراءات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها"¹.

ثالثا: إلحاق الثمار بالعقار أي الأجرة و المحصولات الزراعية التي تنتج من الأرض والمعادن والأحجار الناتجة من المناجم، والقاعدة القانونية أن يترتب على قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية إلحاق العقار بما يغله من ثمار، ويقصد بإلحاق الثمار بالعقار من ناحية أن الثمار تصبح محجوزة بقوة القانون دون حاجة لاتخاذ الإجراءات، ومن ناحية أخرى تصبح جزء من العقار حكمها كحكم ثمن العقار في التوزيع وذلك بإبداع ثمنها بخزانة المحكمة مهما كانت طبيعة الثمار²، وقد يستغرق الحجز وقتا طويلا لاسيما في حالة إيداع البيع بالمزاد العلني هنا :

1 يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمن العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة أو يؤدي إلى رفع ثمن قيمة الحجز، أما ما يأخذه المدين من الثمار الطبيعية للعقار وفقا ما يلزمه لمعيشته فهو تصرف سليم.

2 يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية وحتى الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط، وفي كلتا الحالتين أن يودع الثمن بأمانة الضبط بالمحكمة.³

¹ - المادة 17 من الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 سنة 1975.

² - عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 117.

³ - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 237 و 238.

المطلب الثاني: الإجراءات التنفيذية.

بعد الانتهاء من إجراءات الحجز تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني من أجل تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز والقيمة التقريبية له في السوق وهذا ما سنوضحه.

الفرع الأول: تحضير العقار المحجوز للبيع

أولاً : تحضير العقار المحجوز للبيع.

بعد وضع اليد على العقار يشار إلى إعداد قائمة شروط البيع والغاية من هذا الإجراء هو التمهيد للبيع، وقائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والتدقيق بالعقار المطلوب بيع، إضافة إلى شروط البيع التي تتضمنها عادة عقود البيع، فهي الركيزة الأساسية للبيع العقاري وتحدد قائمة الشروط في شكل مسودة وترفق قائمة شروط البيع بمستندات وهي :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .
- نسخة من أمر الحجز .
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز .
- مستخرج الضريبة العقارية الغرض منه هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقار.¹

ثانياً : ميعاد الإيداع.

إن المكلف بإيداع قائمة شروط ومرفقاتها هو المحضر القضائي، وميعاد الإيداع يكون خلال 30 يوم من التبليغ الرسمي لأمر الحجز ثم تودع مع مرفقاتها بأمانة الضبط التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ثم يؤشر رئيس المحكمة

¹- أنظر المادة 738 من ق 09/08، السابق ذكره.

المختص على محضر الإيداع ويحدد فيه جلسة لاحقة للبيع وتاريخ انعقادها¹، وعلى المحضر القضائي تبليغ القائمة خلال 15 يوم الموالية لإيداعها إلى الأشخاص التالية :

-المدين المحجوز عليه.

- الكفيل العيني والحائز للعقار.

- المالكين على الشيوخ إذا كان العقار المشاع، في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى الورثة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن مختار فموطن المتوفى دون بيان الأسماء أو الصفات على قائمة شروط البيع لتدرج بها أقوالهم وملا حضتهم قبل البيع ب 8 أيام على الأكثر وعلى المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، القيام بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية وتعلق في لوحة الإعلان في الجريدة أو نسخة من المحضر في ملف التنفيذ، ولكل شخص الحق في الإطلاع على القائمة².

الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

الاعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار يتم بموجبها التمسك ببطان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي أو موضوعي، أو تعديل شروط البيع الوارد في القائمة، ويجب تقديم ملاحظات على شروط البيع أي كل اعتراض يوجه إلى هذه الشروط، فقد يكون موضوع الملاحظة طلب حذف أحد الشروط من القائمة بسبب مخالفتها للنظام العام³، وقد يكون موضوع المعارضة في طلب إضافة أحد الشروط للقائمة كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به

¹ - أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د ط، منشورات عشاش، الجزائر د س ن، ص 397.

² - أنظر المادة 748 من ق 09/08، السابق ذكره.

³ - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 391.

تفاديا للنزاع المحتمل حدوثه، وقد تتمثل الملاحظة في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره كزيادة الثمن الأساسي للبيع، أو طلب بيع العقار صفقة واحدة بدلا من بيعه مجزئا¹.

الفرع الثالث: البيع بالمزاد العلني

بعد الانتهاء من إيداع قائمة شروط البيع والفصل في الاعتراضات المقدمة عليها إن وجدت تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني وهذا ما سنوضحه :

أولا : الإعلان عن البيع

نصت المادة 749 من ق إ ج م إ² يقوم المحضر بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، موقعة منه في أجل 30 يوم على الأكثر و 20 يوم على الأقل ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ، ويجب أن يتضمن المستخرج ما يلي :

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع.²
- بالنسبة للأمكنة الواجب الإعلان فيها هي :
- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة.
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- في الساحات والأماكن العمومية.
- في أي مكان آخر يحتمل أن يتضمن جلب عدد من المزايدين.

¹ - أحمد السيد الصاوي، نفس المرجع، ص 391.

² - أنظر المادة 749 من ق 09/08، السابق ذكره.

يثبت المحضر القضائي أنه قام بتعليق ونشر الإعلان، بتقديم صورة من الجريدة ويمكن لأطراف الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة، يطلبون فيها إلغاء إجراءات النشر والتعليق وذلك قبل جلسة البيع ب ثلاثة أيام على الأقل.

ثانيا: افتتاح المزيدة وتقديم العروض.

بعد افتتاح جلسة البيع يتولى رئيسها التحقق من حضور، أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي إن كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني وهنا يذكر بشروط البيع، ونوع العقار المعروض للبيع كما يقوم بتعيين مبلغ التدرج في العروض وتحدد قيمته حسب أهمية العقار وفي جميع الأحوال لا تقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض و افتتاح المزيدة ما هو إلا دعوة لتقديم العروض¹.

ثالثا : رسو المزاد.

يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاید، ويعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، والراسي عليه المزاد لا يكتسب صفة المشتري إلا في مرحلة لاحقة تأتي بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف التنفيذ²، ويقع على عاتق الراسي عليه المزاد دفع خمس الثمن والمصاريف المستحقة حال انعقاد الجلسة ودفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ المزيدة بأمانة ضبط المحكمة³، وإذا تخلف الراسي عليه المزاد في الالتزام بوفائه أعيد بيع العقار على نتمته وذلك بعد إنذاره بأن يقدم بتنفيذ التزامه في ميعاد 5 أيام، و تجرى المزيدة الجديدة في ميعاد ثلاثين يوم من تاريخ الإعلان عن البيع، ويرتب رسو المزاد آثار من بينها :

¹ - عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 811.

² - عزمي عبد الفتاح، نفس المرجع، ص 828.

³ - أنظر المادة 775 من ق 09/08، السابق ذكره.

- نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد أي أن البيع الجبري يؤدي إلى نقل ملكية العقار من المدين إلى الراسي عليه المزاد، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها.
 - بالنظر إلى أن الراسي عليه المزاد يعد خلفا للمدين في ملكية العقار فإنه لا ينقل إليه من الحقوق سواء ما كان للمدين.
 - تطهير العقار أي بعد قيد حكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية يطهر العقار من جميع التأمينات العينية.¹
 - حكم رسوا المزاد غير قابل لأي طعن.²
- رابعاً: توزيع الأموال المتحصلة من البيع.

بعد الانتهاء من مرحلة الأموال المحجوز، وتجميع الأموال المتحصلة من معاملة الحجز يصل الحجز التنفيذي إلى مرحلة استيفاء الدائن الحاجز بتوزيع حصيلة التنفيذ بينهم عند الاقتضاء، وتعرف هذه المعاملة بالتوزيع بين الدائنين ولا يثير استثناء الديون أي مشكلة إجرائية إذا كان الدائن الحاجز واحد، وإنما الإشكال يثور عن كيفية توزيع الثمن عند تعدد الدائنين الحاجزين وكانت حصيلة التنفيذ لا تكفي للوفاء عندها تعترض معاملة التوزيع صعوبات وخاصة إذا كان بين الحائزين أصحاب أولوية، هنا يأخذ كل دائن نصيبه من الحصيلة حسب نسبة دينه.³

يتم توزيع الحصيلة أمام القضاء عن طريق الشروط التالية :

تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية يفترض التوزيع بداية بتعدد الدائنين وعلى ذلك إذا كان الحاجز واحد على المال المنزوع ملكيته، ولم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز ولم يعتبر طرفاً في الإجراءات قانوناً.⁴

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 313.

² - أنظر المادة 765 من ق 09/08، السابق ذكره.

³ - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 446.

⁴ - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 441.

عند عدم كفاية حصيلة التنفيذ نصت المادة 792 ف 1 من ق إ ج م إ في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين، يجب على المحضر القضائي إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق محضر رسوا المزاد، ويجب على رئيس المحكمة أن يغد القائمة المؤقتة للتوزيع خلال خمسة عشر يوم من عرض الأمر عليه، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وعلى هذا الأخير تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوم، وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من سندات دين إلى أمانة الضبط وذلك خلال 10 أيام من تاريخ أجل التعليق وإلا سقط حقهم في الانضمام إلى القائمة.¹

على القاضي المكلف أن يحرر مشروع التوزيع المقترح، ويضمنه بالبيانات التالية :
الديباجة المطلوبة في تحرير الأحكام، وتحديد وعاء حصيلة التنفيذ، وتحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة داخل أجل عشرة أيام الموالية للإعلان عن مشروع التوزيع أو القائمة المؤقتة، و اقتراح طريقة لتوزيع وذلك بتحديد رتبة كل دين من الديون المقبولة في إجراءات التوزيع وذلك إما بطريقة الترتيب اعتبارا لحقوق الامتياز، وإما بطريقة الغرماء مع العلم أن هذا المقترح يمثل الموضوع الجوهرى لمشروع التوزيع.²

وبالرجوع إلى نص المادة 990 من ق م وما بعدها نجدها قد حددت مراتب الأولوية وذلك استنادا إلى وجود حقوق امتياز أو رهون، وعليه ترتب مجموع هذه الديون وفقا للمبادئ التالية :

¹ - أنظر المادة 792 وما بعدها من ق 09/08، السابق ذكره.

² - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 448.

1 إذا تزامن دين ممتاز مع دين مضمون برهن أو دين عادي، يقدم الدين الممتاز على الديون الأخرى.

2 إذا تزامن دينان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، ومبالغ مستحقة للخزينة العمومية يقدم الدين الممتاز الأول الثاني.

إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية وكانت من رتبة واحدة، فإن الدائنين يوفون ديونهم بحسب نسبتها أي طريقة قسمة غرماء، وهكذا يجب على القاضي وضع تفصيل شامل لمنتج العقار، ويتم خصم مصاريف المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الامتياز إلى حين بيعها ثم يليها الامتياز المتعلق بحقوق الخزينة المتمثلة في الضرائب والرسوم¹.

تبنى المشرع بموجب أحكام المادة 796 من ق إ ج م إ مرحلة التسوية الودية حيث أنه بعد إعداد القائمة وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة المختصة ومنح الدائنين مدة عشرة أيام لتقديم مستنداتهم، تحدد جلسة التسوية الودية، يتولى المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين في هذه الجلسة تكون لرئيسها سلطة مراقبة الإجراءات فيتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور، وصحة التوكيلات ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته.

¹ - أنظر المادة 990 ومايليها من الأمر 58/75، السابق ذكره.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.

إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة قد تنتهي بفسخ المزاد على المشتري، وتتم جميع الإجراءات الخاصة بانتقال الملكية من المنفذ عليه، المدين، أو الكفيل العيني، أو الحائز دون إشكال وتنتهي بذلك خصومة التنفيذ، لكن لا يتم هذا في كل الأحوال ففي حالة ما إذا كان العقار الذي تم التنفيذ عليه لم يكن ملكا للمنفذ عليه ويطالب المالك الحقيقي للعقار باستحقاقه هنا نكون أمام عقبة لإتمام التنفيذ على العقار ومن أجل دراسة المنازعات الناتجة عن عملية الحجز على العقارات الغير مشهورة تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، جاء المطلب الأول تحت عنوان منازعات التنفيذ، أما المطلب الثاني قد تضمن الحديث عن دعوى الاستحقاق على النحو التالي :

المطلب الأول: منازعات التنفيذ.

سنتطرق في هذا المطلب إلى ما يلي :

الفرع الأول: تعريف منازعات التنفيذ.

منازعات التنفيذ هي التي تنشأ بمناسبةها والمشرع لم يضع تعريفا لها، كما لم يضع ضابط لها لذلك تعددت آراء الفقه في تعريفها، هناك من عرفها بأنها التنفيذ الجبري وهي لا تتميز بأنها لا تعتبر جزء من خصومة التنفيذ بل تخرج نطاقها وسيرها الطبيعي، فهي إن تعلقت بها تعتبر مستقلة عنها، فخصومة التنفيذ ترمي إلى استيفاء الدائن لحقه جبرا¹، وهناك من عرفها بأنها المنازعة التي تتعلق بإجراءات التنفيذ وتؤثر في سير الإجراءات، مثاله أن دعوى عدم الاعتداد بالحجز، ودعوى المنازعة في صحة تقرير المحجوز لديه²، ومنازعات التنفيذ نوعان :

أولاً: منازعات التنفيذ الموضوعية.

هي اعتراض يترتب على قبولها إلغاء التنفيذ والإحاطة به بحكم قطعي يمس الحق في التنفيذ إذن فهي وسيلة لحماية الحق الإجرائي الثابت للمدين، ومن ثمة فإن المنازعة الموضوعية هي عارض يتصل بالتنفيذ من حيث سلامته مما يترتب على ذلك من تقرير انعدام التنفيذ أو بطلانه أو عدم مشروعيته، و غايتها تكريس الحق الإجرائي المكفول للمدين في مواجهة الحق في التنفيذ المكفول للدائن بمقتضى السند التنفيذي³.

ثانياً: منازعات التنفيذ الوقتية.

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 513.

² - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، ج 2، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر د س ن، ص 122.

³ - سليمان بارش، نفس المرجع، ص 122.

هي اعتراض على التنفيذ من خلال المطالبة بتعليقه لفترة زمنية لضرورة خاصة بالمدين، وقد يطرح منازعة وقتية أمام القضاء دون أن تقتصر هذه المنازعة بمنازعة موضوعية كما في حالة الطلب المتعلق بالحصول على مهلة المسيرة، هنا الإجراء الوقتي لا يمس موضوع الحق في التنفيذ وأركانه، ويمكن للقاضي منح المدين المهلة وذلك بأمر وقف التنفيذ لفترة معينة، وأيضا قد يطرح منازعة قد تكون مقترنة بمنازعة موضوعية بحيث تبني المنازعة الوقتية على عيوب إجرائية تخص التنفيذ في حد ذاته، دون المطالبة ببطلانه وإنما تعليقه اعتماد على العيوب المثارة حول أركان التنفيذ وإجراءاته، ويجوز تقديم الإشكال الوقتي قبل بداية التنفيذ وأثناء عملية التنفيذ ومثاله زوال صفة طالب التنفيذ أو لسقوط السند بالتقادم¹.

الفرع الثاني: خصائص منازعات التنفيذ.

أولاً: منازعة قانونية تطرح على القضاء وتنشأ عنها خصومات لاستصدار الحكم فيها.

ثانياً: منازعة تتعلق بما أوجبه القانون من شروط يتعين توافرها لإجراء التنفيذ مثال هذا إدعاء المدين عدم تبليغه السند التنفيذي.

ثالثاً: منازعات التنفيذ هي التي تتعلق به أياً كان من قدمها إلى المحكمة فقد تبدي المنازعات من المدين في مواجهة الدائن بقصد منع التنفيذ أو وقفه لانتقاء شروط التنفيذ الجبري، أو لعدم اتخاذ الإجراءات المقدر قانوناً مثال هذا إجراء التنفيذ من غير الدائن².

¹ - سليمان بارش، المرجع السابق، ص 121.

² - عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 132.

الفرع الثالث: شروط قبول منازعات التنفيذ.

هذه المنازعة ليست اعتراضا على التنفيذ فحسب بل هي متعلقة به، لهذا تقام قبل البدء في التنفيذ بشرط عدم المساس بحجية الأحكام وقد تقام بعد تمام التنفيذ وقد تقام من قبل الدائن بقصد السير في إجراءات التنفيذ، إذا امتنع المحضر عن مباشرة التنفيذ بحجة مانع قانوني، وقد تقام دون أن يكون موضوعها متصلا بالاعتراض على التنفيذ أو بطلب السير فيه إنما يكون متصلا بعارض من عوارضه بحيث يكون هو سبيلها كالمنازعة في صحة التقرير في مال المدين لدى الغير، الخصومة في التنفيذ لا تطرح على محكمة الموضوع الذي حسمه الحكم ويتم التنفيذ بمقتضاه وهذا على خلاف الخصومة في الطعن إذ يترتب على الطعن العادي فيه طرح النزاع المرفوع عنه الطعن إلى مجلس القضاء ليفصل فيه من جديد واحترام حجية الحكم في حدود موضوع النزاع الذي صدر فيه الحكم وأطرافه¹.

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 513 وما بعدها.

المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية.

أثناء التنفيذ على العقار قد تطرأ بعض العراقيل التي من شأنها وقف عملية التنفيذ وبالتالي وقف الإجراءات بالنسبة للاعتراضات التي يقدمها أطراف التنفيذ تثار بمثابة إشكالات فرعية وهذا ما سنوضحه في ما يلي :

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية.

المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريفها إنما ترك المجال للفقه، فهي التي يرفعها الغير مدعيا ملكية العقار الذي شرع في نزع ملكيته أثناء التنفيذ طالبا فيها الحكم له بملكية العقار وبطلان إجراءات التنفيذ، لوقوعها على مال غير مملوك للمنفذ ضده، لهذا توصف بأنها دعوى فرعية باعتبارها متفرعة عن التنفيذ وتؤثر في إجراءاته، لكن بمجرد رفع دعوى استحقاق يوقف البيع بقوة القانون¹.

وهناك من عرفها بأنها المنازعة الموضوعية التي يرفعها الغير مدعيا ملكية العقار الذي بدأ في التنفيذ عليه، وذلك بعد الشروع في التنفيذ عليه وقبل تمامه طالبا تقرير حقه في العقار وبطلان إجراءات التنفيذ.

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية هم :

أولا: المدعي.

ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير أي من لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ أما من كان طرفا في هذه الإجراءات لا يجوز له رفعها، إنما يجوز له الاعتراض على قائمة شروط البيع².

¹ - مدحت محمد الحسني، منازعات التنفيذ، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2005، ص 726.

² - أنظر المادة 772 من ق 09/08، السابق ذكره.

ثانيا: المدعى عليه.

لكون الدعوى تتضمن طلبين الأول الحكم بملكية العقار والخصم في هذا الطلب هو الدائن أو الحاجز أو الكفيل العيني، والطلب الثاني بطلان الإجراءات والخصوم فيه هو الدائن لأنه هو صاحب المصلحة الأولى ولا يمنع الدائنين المقيدون التدخل في الدعوى للدفاع عن مصالحهم، والمشرع لم يرتب بطلان أو عدم قبول الدعوى عند عدم اختصام أحد الأشخاص الذين أوجب القانون اختصامهم، إنما يكون الجزاء هو وقف البيع¹.

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

هذه الدعوى ليست اعتراضا على إجراءات الحجز أو المطالبة بوقف البيع فحسب بل هي المطالبة باستعادة حق عيني عقاري، وعليه فلا تكون الدعوى التي يرفعها الغير لها أثر على إجراءات التنفيذ إلا إذا توافرت الشروط الخاصة بها وهذا ما سنوضحه في ما يلي :

* أن ترفع الدعوى خلال إجراءات التنفيذ حيث يجب على من يدعي ملكية العقار أن يرفع دعواه في الفترة ما بين إعلان التنبيه بنزع الملكية والبيع، ويجوز رفعها في أي وقت خلال هذه المرحلة دون التقيد بميعاد معين ولا يلتزم التقيد بميعاد الاعتراضات على قائمة شروط البيع، أما إذا رفعت قبل التنبيه بنزع الملكية فإنها لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية بل تسمى دعوى استحقاق أصلية التي يجوز رفعها ولو بعد الحكم يرسو المزاد².

¹-مدحت محمد الحسني، المرجع السابق، ص 734.

²- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دط، دار هومة للنشر، الجزائر سنة 2013، ص331.

* أن يكون موضوعها ملكية العقار محل التنفيذ أي أن يطلب مدعي العقار كله أو جزء منه مفرزا أو شائعا بشرط أن تكون منجزة، ولهذا لمن يدين ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى أن يرفع دعوى الاستحقاق حتى يتحقق الشرط¹.

* أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ لكي تعتبر دعوى الاستحقاق من الدعاوي الفرعية ومنازعة من منازعات التنفيذ أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ إلى جانب طلب الحكم بالملكية، لأن طلب ملكية العقار هو الطلب الأصلي في دعوى الاستحقاق الفرعية، أما طلب بطلان الإجراءات فهو طلب مندمج في الطلب الأصلي لأنه من مقتضيات الحكم بالملكية للمدعي لذلك فإن مدعي الاستحقاق يجب أن يطلب صراحة بطلان إجراءات التنفيذ في دعوى الاستحقاق الفرعية لتكون الدعوى في هذه الحالة من منازعات التنفيذ، إذ رفعت الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ ثم زالت هذه الإجراءات بأي سبب كان مثل نزول الحاجز فيها فإنه لا يصبح محل لبطلانها وتتحول الدعوى إلى دعوى استحقاق أصلية في هذه الحالة يحكم قاضي التنفيذ بعدم اختصاصه بالنظر فيها².

الفرع الثالث: المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الاستحقاق الفرعية

بالرغم من أن الدعوى هي دعوى موضوعية، يفصل فيها في الملكية ومناقشة أدلة وسندات إثباتها إلا أن المشرع الجزائري خول الاختصاص إلى قاضي الاستعجال من أجل الفعالية والسرعة، ويجوز رفع الدعوى إلى ما قبل حصول البيع فهي غير مقيدة بميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع، وإذا حل التاريخ المحدد لبيع العقار بالمزاد العلني ولم يفصل في الدعوى هنا يمكن للمدعي أن يطلب وقف البيع بموجب

¹ - مدحت محمدالحسني، المرجع السابق، ص 731.

² - مدحت محمد الحسن، نفس المرجع، ص 732.

أمر على عريضة قبل 3 أيام من جلسة البيع، بشرط إيداع كفالة لدى أمانة الضبط يحددها الرئيس تغطي مصاريف النشر والتعليق¹.

يكون الفصل في الدعوى خلال أجل أقصاه ثلاثين يوم من تاريخ رفع الدعوى من طرف رئيس المحكمة²، و ينظر في الدعوى باعتبارها دعوى إستعجالية بالرغم من أنها دعوى موضوعية ففي حالة ما إذا لم يقدم المدعي ما يثبت إدعاؤه بالطرق المقررة قانوناً، لإثبات الملكية العقارية فإن رئيس المحكمة يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، أما إذا حكم القاضي باستحقاق العقار للمدعي به وبطلان الإجراءات التي قدمت من قبل، يترتب عن هذا الحكم إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ وعدم البدء فيها من جديد على ذات العقار من الدائنين المختصين في الدعوى، كما لو قضى باستحقاق جزء من العقارات فإن الإجراءات تلغى بالنسبة لهذا الجزء، وتستمر بالنسبة لباقي الأجزاء.

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 332.

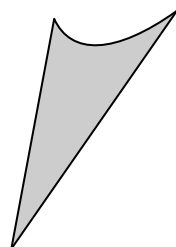
² - أنظر المادة 772 ف 2 من 09/08، السابق ذكره.

خلاصة الفصل.

نستنتج أن المشرع في ظل القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية تناول أحكام الحجز على العقارات الغير مشهورة ضمن أحكام المواد 766 إلى 773، حيث أن الإجراءات تختلف باختلاف طبيعة المال المراد الحجز عليه، كما أن صدور الأحكام والقرارات غير كافية لضمان حقوق المتقاضين لبد من تنفيذها والمشرع قيد الدائن عند التنفيذ بشروط وإجراءات يتعين عليه إتباعها وهي تقديم طلب الحجز، والتبليغ الرسمي لأمر الحجز وقيده بالمحافظة العقارية، ثم تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني وتحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز يقوم به خبير عقاري بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز.

بعد رسوا المزاد على المشتري وانتهاء جميع الإجراءات الخاصة بنقل الملكية من المنفذ عليه دون أي إشكال، إذا كان مالك للعقار أما إذا كان غير مالك للعقار هنا نكون أمام عقبة منازعات التنفيذ الناتجة عن عملية الحجز والمتمثلة في رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

خاتمة



ختاما لهذا الموضوع نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري قد تناول العقارات الغير مشهورة في قانون 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية وإلا دارية الجزائري، وذلك من خلال تعريفها بأنها العقارات التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وفقا لقانون لأحكام القانون المدني كما أنه بين إجراءات التنفيذ على هذا النوع من العقارات وذلك بداية من الأشخاص الذين تسند لهم مهمة التنفيذ، إلى غاية السلطة العامة التي تباشر التنفيذ وهذا في حال وقوع نزاعات مترتبة على العقارات الغير مشهورة. ومن خلال ماسبق يمكن أن نستخلص مجموعة من النتائج تليها مجموعة من التوصيات وهي كالآتي:

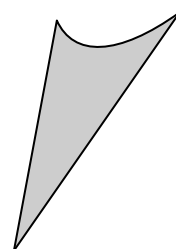
أولا النتائج.

- 1 إن المدة التي قررها المشرع بخصوص التبليغ الرسمي، وتكليف المدين بالوفاء والمقدرة ب 15 يوما هي مدة طويلة نوعا ما قد تؤدي إلى ضياع الحق إذ بإمكان المدين أن يصد منه تصرف ناقلا للملكية خلال هذه المدة ويضر بحق الدائن.
- 2 أن المشرع عالج التنفيذ ضد الورثة بكل دقة، وذلك من خلال وضعه لقواعد تحقق الحماية اللازمة للدائن وورثة المدين، حيث أجاز للدائن توقيع الحجز التحفظي على أموال الشركة، مع منع المشرع لكل تصرف يتخذه الورثة ويضر بحقوق الدائن.
- 3 المشرع استقر على نظام الحضريين القضائيين من أجل التنفيذ الفعلي والسريع مع إعطاء أهمية كبيرة للقضاء، لأن الحجز على عقارات المدين لا يتم إلا بموجب أمر قضائي.
- 4 أن المشرع أوجب في الحجز على العقارات الغير مشهورة إتباع نفس الإجراءات عند الحجز على العقارات المشهورة من حيث تبليغ أمر الحجز، وإجراءات البيع.

ثانيا التوصيات .

- نقترح أن يتم وضع العقار المحجوز عليه تحت يد القضاء بمجرد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء.
- نقترح استبعاد الحجز على العقارات بموجب حكم مشمول بالنفاز المعجل، لأن بيع العقارات بالمزاد العلني بموجب حكم مشمول بالنفاز المعجل قد ينتج عنه عدم إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل الحجز إذا تم إلغاء السند التنفيذي.
- نظر لتعدد القضاة نقترح بالفصل في المنازعات الوقتية والمنازعات الموضوعية على يد قاضي واحد، وبذلك نكون قد جمعنا كل ما يتعلق بمسائل التنفيذ في يد قاضي واحد.

قائمة المراجع والمصادر



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القوانين والأوامر

1 الأوامر

- الأمر 91/70، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية عدد 14 سنة 1970.
- الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 سنة 1975.
- الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجزائري، جريدة رسمية عدد 78 سنة 1975.
- الأمر 105/76، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1976.

2 القوانين

- قانون 11/84، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 24 سنة 1984.
- قانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49 سنة 1990. (ملغى)
- قانون 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008.

3 المراسيم التنفيذية.

- المرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 سنة 1976.

ثانيا : قائمة المراجع

- 1-أبو الوفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، د ون طبعة، دار الكتاب الجديد منشأة المعارف، دون بلد نشر دون سنة.
- 2- أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د ون طبعة، منشورات عشاش، الجزائر دون سنة.
- 3-أحمد السيد الصاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة سنة2005.
- 4- أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، المركز القومي لإصدارات القانونية، القاهرة سنة 2005.
- 5-بوشهدان عبد العالي، إجراء التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د ون طبعة د ون دار نشر،دون سنة.
- 6-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة , دون طبعة , دار هومة للنشر, الجزائر سنة 2006.
- 7- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية عشر، دار هومة للنشر، الجزائر سنة 2001.
- 8 - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجزء الثاني، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر سنة 2006.
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط فيشرح القانون المدني، نظرية الالتزام، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت سنة 1970.
- 10- عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، دون سنة.
- 11-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2004 .
- 12- عبد الحميد الأحذب، موسوعة التحكيم الدولي، الجزء الثاني دون طبعة، دار المعارف، القاهرة سنة 1998.

قائمة المصادر والمراجع

- 13- عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لتنفيذ الأحكام الأجنبية، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية سنة 2004.
- 14- عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري، قانون المرافعات المصرية، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة سنة 2001.
- 15- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة، دون طبعة، دار العلوم الطبيعية، عنابه سنة 2004.
- 16- علي فيلا لي، نظرية الالتزام، النظرية العامة للعقد، الطبعة الثانية، مفهوم للنشر، الجزائر سنة 2005.
- 17- عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دون طبعة، بارتي لنشر، الجزائر سنة 2009.
- 18- علي علي سليمان، مذكرات في القانون الدولي الخاص الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1993.
- 19- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدن الجزائري، مصادر الالتزام، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر سنة 1992.
- 20- معوض عبد التواب، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة وقضاء التنفيذ، الطبعة التاسعة، منشأ المعارف الإسكندرية سنة 1995.
- 21- مصطفى مجدي هرجة، الأوامر على العرائض، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، سنة 1989.
- 22- مدحت محمد الحسني، منازعات التنفيذ، دون طبعة، دارالمطبوعات الجامعية، الإسكندرية سنة 2005.
- 23- محمد براهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 2007.
- 24- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، دار الهدى الجزائر دون سنة.
- 25- نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دون طبعة، منشأ المعارف، الإسكندرية سنة

قائمة المصادر والمراجع

- 26- وجدي راغب، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة سنة 1973.
- 27- وجدي شفيق فرج المحامي، الموسوعة القضائية في صيغ دعاوي، المجلد الأول، دون طبعة، دار محمود لنشر والتوزيع، القاهرة دون سنة.
- 28- وحيد الدين رضا الصوار، شرح لقانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، دون طبعة، دون دار نشر سنة 1980 .

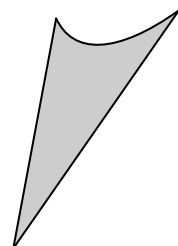
ثالثا الرسائل الجامعية

- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عناية السنة الجامعية 2004/2005.
- محمد السماحي، نظام التنفيذ المعجل للأحكام المدنية في القانون المغربي دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، الرباط دون سنة.

رابعا المقالات العلمية

- زروقي ليلي، إجراءات حجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني سنة 1997، المحكمة العليا الجزائر.

خلاصة الموضوع



إن الحجز على العقار يعتبر طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في المواد من 636 إلى 789 من الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوافر شروط خاصة بتوقيع الحجز فالحجز التنفيذي يوقع بقصد نزع ملكية المدين لذا اشترط المشرع أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي، وأن تتخذ مقدمات التنفيذ حتى يترك فرصة للمدين للوفاء بدينه ويتفادى توقيع الحجز عليه، وإذا لم تكف منقولات المدين فعلى القائم أن يمتنع عن التنفيذ وأن يحرر محضر عدم وجود و كفاية المنقولات حتى يتسنى للدائن مباشرة إجراءات الحجز على عقار المدين ونزع ملكيته ومن ثم بيعها في المزاد العلني وفقا للمواعيد والإجراءات المنصوص عليها قانونا.

القانون الجزائري تضمن القواعد الرئيسية للحجز على العقارات والبيع العقارية بما في ذلك العقارات التي لها سندات مشهورة والعقارات التي لها سندات غير مشهورة وعليه فالمشرع الجزائري نص في المواد من 721 إلى 765 من الفصل الخامس " في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى هذا الأساس فإنه يتم الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية بإتباع إجراءات نص عليها المشرع من خلال مواد المتضمنة "الحجز" وهذا من خلال التطرق إلى إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات نجد إن المشرع الجزائري قد تعرض إلى نقاط كثيرة كانت محل فراغات و اجتهادات مختلفة, ومن هنا نصل إلى إنه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/ 08 يتم توقيع الحجز على العقارات التي لها سندات عرفية ثابتة التاريخ أو مقرر إداري أي غير مشهورة بالمحافظة العقارية وذلك بهدف حماية حقوق المدين, وعدم تملص و هروب الدائن من التنفيذ.

خلاصة الموضوع

The seizure of the property is an exceptional procedure organized by the Algerian legislator in articles 636 to 789 of Title 5 of the Code of Civil and Administrative Procedure, which stipulates that certain procedures and conditions for the seizure are to be met. The executive order is signed for the purpose of dispossession of the debtor. The legislator therefore stipulated that the creditor should have an executive bond, And to take the preliminaries to leave the opportunity for the debtor to fulfill his religion and avoid arrest.

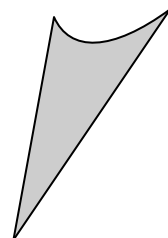
If the debtor's assets are not sufficient, the debtor must refrain from execution and release the record of the lack of sufficient movables so that the creditor can directly arrest and dispossess the property of the debtor. Sold at auction in accordance with the deadlines and procedures laid down Algerian law includes the main rules for the seizure of real estate and real estate including real estate with registered bonds and properties with undeclared bonds. Accordingly, the Algerian legislator has written in articles 721 to 765 of Chapter V of Law 09/08, which includes the Civil and Administrative Procedures Act.

The Executive Order on real estate and real property rights is recorded as the executive seizure of real estate and real estate

خلاصة الموضوع

is carried out following the procedures stipulated by the legislator through its articles including "booking". This, through the process of executive seizure of real estate, I hereby note that under the Civil and Administrative Procedures Act 08/09, the seizure of real estate properties with a fixed date or administrative decision that is not registered with the real estate administration is signed with a view to protecting the rights of the debtor, Evasion and escape of the creditor from execution.n by law.

فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

01	مقدمة
05	الفصل الأول الاطار: المفاهيمي للحجز على العقارات الغير مشهرة
06	المبحث الأول: مفهوم العقارات الغير مشهرة.
07	المطلب الأول: تعريف العقارات الغير مشهرة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.
07	الفرع الأول: وجود سند عرفي ثابت التاريخ للعقارات الغير مشهرة.
09	الفرع الثاني: وجود مقررات إدارية للعقارات الغير مشهرة.
11	الفرع الأول: أوجه التشابه.
12	الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.
14	المبحث الثاني : مفهوم الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهرة.
15	المطلب الأول : التنفيذ وعناصره.
15	الفرع الأول :تعريف التنفيذ على العقارات
16	الفرع الثاني : أطراف التنفيذ
21	الفرع الثالث: السندات التنفيذية.
26	المطلب الثاني: محل الحجز التنفيذي
26	الفرع الأول:العقار بالطبيعته
28	الفرع الثاني: العقار بالتخصيص.
29	خلاصة الفصل
30	الفصل الثاني:الفصل الثاني إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهرة والمنازعات المثارة بشأنها
31	المبحث الأول: كيفية الحجز على العقارات الغير مشهرة.
32	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية.
32	الفرع الأول: تقديم طلب الحجز .
33	الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز .
34	الفرع الثالث: قيد الأمر بالمحافظة العقارية

فهرس المحتويات

35	المطلب الثاني: الإجراءات التنفيذية.
39	الفرع الأول: تحضير العقار المحجوز للبيع
40	الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع.
41	الفرع الثالث: البيع بالمزاد العلني
45	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية حجز التنفيذ على العقارات الغير مشهورة.
46	المطلب الأول: منازعات التنفيذ.
46	الفرع الأول: تعريف منازعات التنفيذ.
47	الفرع الثاني: خصائص منازعات التنفيذ.
48	الفرع الثالث: شروط قبول منازعات التنفيذ.
49	المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية.
49	الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية.
50	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.
51	الفرع الثالث: المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الاستحقاق الفرعية
53	خلاصة الفصل.
54	خاتمة
	خلاصة الموضوع.
	قائمة
	الفهرس