



جامعة مولود معمري - تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام (ل.م.و)

## أحكام الحجز على المنقول و العقار في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص

تخصص : القانون الخاص الداخلي

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبتين:

د / كسال سامية

-جاوي زهرة

-زوبيري سميرة

لجنة المناقشة :

د- دحماني فريدة ، أستاذة مساعدة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... رئيسة

د- كسال سامية، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... مشرفة ومقررة

د-قونان كهيبة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... ممتحنة

2017/09...../...27.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

إلى التي غمرتني بحبها وحنانها و عطفها ، إلى من أنارت لي وربي  
بالصدق ، إلى التي سهرت الليالي من أجل تربيتي ، إلى اعز ما املك في هذا  
الوجود ، أسي الغالية " صبيحة " أطال الله في عمرها.  
إلى الذي ضحى لأجل تربيتي لي يوفر لي مطالبي ، إلى رمز الصبر و التضحية  
و العطاء ، إلى الذي قدر قيمة العلم فشجعني إلى طلبه ، أباي الغالي " محمود  
" أطال الله في عمره.

إلى جراتاي أطال الله في عمرهما.

إلى من هم سندي في الدنيا و ورو حياتي ، أختي و أخي.  
إلى الرفيقة التي تقاسمت معها هذا العمل المتواضع .  
إلى كل زميلاتي و زملائي ، إلى الأحبة ، و إلى من نسيهم قلبي و لم ينساهم  
قلبي....

# إهداء

إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها، أيلكي أسي الحنون  
إلى الذي أفني حياته لينير لي مشوار حياتي، إليك أباي الغالي.  
إلى من لا يستطيع العيش من وونهم أختي و أخواتي  
إلى من أشعر بالأمان بجانبه، سنري و مصرر قوتي، إليك زوجي  
إلى قدوتي في الحياة جري العزيز " كسري محمد ألكلي "

إلى كل أفراد عائلتي كبرها و صغرها.  
إلى صديقتي و زميلتي التي سهرت معي على إنجاز هذا العمل .  
إلى كل من عرفته من قريب أو بعيد و تعزز عليا فكره، إلى كل هؤلاء لكم  
مني شمة جهري.

سميرة

# شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين و الصلوة و السلام على سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم، الحمد و الشكر للمولى عز وجل الذي وهبنا الصحة و العافية و أنار و رب العلم و المعرفة بالصبر و العزيمة للأجاز و إتمام هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بجزيل الشكر و العرفان، مع فائق الاحترام و التقدير و اللاتئمان إلى الأستاذة

المشرفة " (التي كانت رمز للنيل و العطاء و خير سندر و دليل لنا بتوجيهاتها و إرشاداتها و تعاونها الكبير و الصبر معنا

طيلة المشوار التي لم تبخل علينا بنصائحها القيمة.

و نتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة المذكرة و تقييمها.

زهرة+سميرة.

## قائمة أهم المختصرات

- ص : صفحة.
- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة.
- ت.م.ج : التقنين المدني الجزائري .
- ت.إ.م.إ : التقنين الإجراءات المدنية و الإدارية .
- د.س.ب : دون سنة النشر.
- د.ب.ن : دون بلد النشر.
- ج.ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- ع : العدد .
- ط : الطبعة .
- ج : الجزء .

## مقدمة:

التنفيذ نشاط إنساني يتميز عن أي نشاط آخر إذ أنه يفترض قاعدة سلوك يحققها في الواقع، فهو أعمال لقاعدة قائمة من قبل، و هو بالتالي حلقة الاتصال بين القاعدة والواقع و الوسيلة التي يتم بها تسيير الواقع على النحو الذي يتطلبه القانون<sup>1</sup>.

فالقواعد القانونية تخاطب بأوامرها إرادة الأفراد و تعول في تنفيذها أساسا على سلوكهم المختار بمحض إرادتهم، إلا أن هذه الحالة لا تتحقق في حالات كثيرة و لأسباب متعددة و مختلفة، فالمدين مثلا قد يمتنع عن وفاء الدين لإعساره أو لاعتقاده أنه غير مدين، أو رغبة منه في المماطلة، و هذا يعني مخالفة و عدم الامتثال إلى حكم القانون، فالنظام القانوني هو أداة العدل و الاستقرار ضرورة لا غنى عنها في الحياة الاجتماعية، وبالتالي لا يمكن أن يُترك التنفيذ و سيره بمحض اختيار الأفراد، فهذا يعني حدوث مشكلة تتطلب بالضرورة حلا لها.

فقيام الالتزام مثلا يترتب عليه وجوب تنفيذه و بالتالي فذمة المدين لا تبرأ إلا بتنفيذ التزاماته، وقد يكون هذا التنفيذ اختياريا من طرف المدين، و ذلك بأن يقوم طوعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، فإذا فعل ذلك لا يطرح أي إشكال، لكن قد يتماطل المدين ويمتنع عن تنفيذ التزامه بالوفاء، ففي هذه الحالة يجوز للطرف المتضرر اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري، وهو الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته على اعتبار أنه في العصر الحديث -عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس- أصبح من المسلمات ألا يقضي أحد حقه بنفسه، وعليه فإن من بيده سند تنفيذي لا بد أن يسلمه

1- القروي بشير سرحان، «إجراءات الحجز في القانون الجزائري»، بحث لنيل شهادة الماجستير فرع العقود و

المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006. ص1.

إلى المحضر القضائي باعتباره ممثل الجهة القضائية المختصة ليبدأ في إجراءات التنفيذ، حماية لحقه و لحق مدنيه و كذا الغير.

والحجز يعني «وضع مال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز»<sup>1</sup>.

وتختلف شروط و إجراءات الحجز التنفيذي بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه، فقد ينصب على منقول أو على عقار<sup>2</sup>.

وهناك نوعين من الحجز: حجز تحفظي و حجز تنفيذي فهناك الحجز التحفظي ، و هذا الأخير هو الآخر على نوعين الحجز التنفيذي على المنقول و الحجز التنفيذي على العقار.

وقد خصص المشرع الجزائري الباب الخامس للحجوز، و قد تناول أحكام الحجز على المنقول في الفصل الرابع من الباب الخامس في ت إ م إ، و الحجز على المنقول وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع الأموال المنقولة المملوكة لمدينه تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم استقاء حقه من ثمنها و قد نظم المشرع الجزائري الحجز على المنقول في المواد من 687 إلى 719 من ت إ م إ و اشترط شروط خاصة لتوقيعه و إتباع إجراءات معينة، أما الحجز التنفيذي على العقار نظمه المشرع الجزائري في المواد 721 إلى 744 من ت إ م إ الذي يعد وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره

1 قليب فاطمة الزهرة، «الرقابة القضائية على إجراءات الحجز»، مذكرة لنيل شهادة ماجستير-فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص2.

2 تعرف المادة 683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، العقار و المنقول على النحو التالي: «كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».



و الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنها.

ونظرا لأهمية كل من المنقول و العقار من الناحيتين الاقتصادية و الاجتماعية وخصوصية أحكامها الموضوعية، فإن الحجز العقاري يخضع لتدابير و إجراءات خاصة وطويلة تميزه عن الحجز على المنقول.

**والإشكال المطروح هو: ما هي أحكام الحجز على المنقول و العقار في القانون الجزائري؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الإجرائي و التحليلي في بعض الأحيان، و كما قمنا بدراسة أحكام الحجز على المنقول و العقار في القانون الجزائري من خلال تقسيمها إلى إجراءين:

إذ يتمثل الإجراء الأول في حجز المنقول الذي ينصب على المنقولات المادية المملوكة للمدين، سواء كانت في حيازته أو في حيازة الغير، قصد وضعها تحت يد القضاء ثم بيعها لاستيفاء الدائن (الحاجز) حقه من ثمنها. (الفصل الأول).

أما الإجراء الثاني لعملية الحجز يتمثل في الحجز على العقار بعد عدم استيفاء المدين لديونه لعدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها، حيث أعطى القانون الحق للدائن في الحجز على العقارات المملوكة للمدين، و اشترط عدم اللجوء إليها إلا بعد التنفيذ على المنقول، غير أن أصحاب التأمينات العينية مستثنون من هذه القاعدة بحيث يجوز لهم

---

التنفيذ مباشرة على العقار المثلل بالرهن لإستيفاء ديونهم<sup>1</sup>، دون التنفيذ على المنقول أولاً  
(الفصل الثاني).

---

<sup>1</sup>جلول شيتور وأمال بولغاب، «وضع العقار تحت يد القضاء»، مجلة المنتدى القانوني، ع 5، جامعة محمد خيضر  
بسكرة ، (د س ن)، ص 22.

## الفصل الأول

### أحكام الحجز على المنقول

يتم الحجز على المنقولات المادية المملوكة للمدين التي في حيازته بقصد وضعها تحت يد القضاء ثم بيعها و استيفاء حق الحاجز من ثمنها، و بالتالي لا يمكن للدائن تحصيل دينه من أموال المدين إلا بإتباع الترتيب الوارد في القانون و هذا باللجوء إلى أموال المدين المنقولة، فإن لم تفي أو لم توجد فإنه يمكنه عندما الانتقال إلى الحجز على العقار.

استوجب المشرع الجزائري أن يسبق التنفيذ الجبري إعلان المدين بوجود سند تنفيذي الذي يثبت مديونية و يبين حدودها، و قبل إجراء عملية توقيع الحجز لا بد من استصدار أمر الحجز على الأموال القابلة للحجز التنفيذي، و قد نظم المشرع الجزائري الحجز على المنقول في المواد 687 إلى 719 م إ و اشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه و إتباع إجراءات معنية (المبحث الأول)، و بعد انتهاء مرحلة الحجز تأتي مرحلة أخرى لا تقل أهمية من المرحلة السابقة التي تتمثل في بيع الأموال المنقولة، لكن قبل بيع الأموال لا بد من تصفية كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على الأموال المنقولة لتكون خالية من كل الإشكالات القانونية التي قد تعترض سبيل بيعه بالمزاد العلني، و من ثم يتم توزيع حصيلة التنفيذ على الدائن أو الدائنين إذا تعددوا (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### القواعد الإجرائية للحجز على المنقول

للدائن الحق في أن ينفذ على المال المملوك للمدين في حالة الحجز على المال المنقول على أن يتبع الإجراءات الخاصة به، فيمكنه أن يحجز تنفيذا أي أن يحجز عليها بهدف بيعها و الحصول على حقه من ثمنها، و ذلك عن طريق حجز المنقول في حياة المدين، (المطلب الأول) أو في حياة الغير، (المطلب الثاني) حيث يتم الحجز عادة عن طريق المحضر القضائي و دون حاجة إلى تدخل القاضي طالما لم تثر منازعة بسبب الحجز و يكتفي القاضي بالإشراف على إجراءات الحجز التي يتخذها المحضر، على الرغم من أن القاعدة العامة تقضي بأن أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه، لكن نجد المشرع الجزائري افرد بعض الأموال المنقولة بإجراءات متميزة عن غيرها و هذا نظرا لطبيعتها التي لا تسمح بتوقيع الحجز عليها (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### النظام الإجرائي لحجز المنقول في حياة المدين

الأصل في التنفيذ الجبري على المدين أن يكون تنفيذا عينيا و اختياريا و ذلك باستجابته لأمر التكليف بالوفاء الموجه إليه من قبل المحضر القضائي وفقا لأحكام المادة 612 من ت. إ. م. إ.<sup>1</sup>، و الذي يعذره فيه بأنه عليه تنفيذ ما تضمنه السند التنفيذي في أجل

---

1 تنص المادة 612 من الأمر رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 21 صادر بتاريخ 23 أبريل 2008، على ما يلي: « يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوما. تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد من 406 إلى 416 من هذا القانون»

مدته(15) يوما يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه السند التنفيذي و إلا حجزت أمواله إن وجدت و منع من التصرف فيها و بيعت بالمزاد العلني لاستقاء حقوق الدائنين، و حتى يمكن قبول الحجز يستوجب إتباع إجراءات الحجز على المنقول (الفرع الأول). و بعد مراعاة هذه الإجراءات، فإن هذا الحجز تنتج عنه آثار (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### إجراءات حجز المنقول لدى المدين

من أجل إيقاع الحجز على المنقولات تحت حيازة المدين لا بد من إتباع الإجراءات التي حددها القانون، و إلا كانت قابلة للإبطال و قبل إصدار رئيس المحكمة لأمر الحجز عليه مراقبة مقدمات التنفيذ و السند التنفيذي و الآجال إن تم احترامها، و تتم الإجراءات المتعلقة بحجز منقولات المدين عبر ثلاث(03) مراحل:استصدار الأمر بالحجز(أولاً)،تبليغ المحجوز عليه (ثانياً)، و إعداد محضر الحجز و الجرد (ثالثاً).

#### أولاً: استصدار أمر الحجز

تنص المادة 687 من ت إ م إ على ما يلي: « إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقا للمادة 612 أعلاه، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات و/ أو الأسهم و/ أو حصص الأرباح في الشركات و/ أو السندات المالية للمدين.

يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، و عند الاقتضاء في موطن المدين، و ذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.

يمكن الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز عند الاقتضاء».

نستنتج من هذه المادة أنه بعد انقضاء خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ المدين بالوفاء المنصوص عليه بالمادة 612 من ت إ م إ، و لم يقم المدين بالوفاء للمستفيد من السند التنفيذي يجوز له الحجز على المنقولات أو الأسهم أو حصص الأرباح أو الشركات أو السندات المالية. و يكون الحجز بأمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة التي بدائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها و عند الضرورة في موطن المدين أو ممثله القانوني أو الإتفاقي، و يمكن استعمال القوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز<sup>1</sup>.

### ثانيا - تبليغ الأمر بالحجز إلى المحجوز عليه

و في تبليغ الأمر بالحجز يجب التفريق بين ما إذا كان المحجوز عليه يقيم داخل الوطن أو خارجه<sup>2</sup>، و هذا ما أوضحتها المادتين 688 و 689 من ت إ م إ.

#### 1- إقامة المحجوز عليه داخل الوطن:

عملا بأحكام المادة 688 من ت إ م إ فإنه إذا كان المحجوز عليه شخصا طبيعيا يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا و هذا هو الأصل، لكن قد لا يكون المدين نفسه حاضرا في الوقت الذي ينتقل فيه المحضر القضائي إلى موطن المدين، ففي هذه الحالة يكون التبليغ صحيحا إذا تم في موطن المدين إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه، و لا يصح هذا التبليغ إلا إذا كان الشخص الذي بلغ كامل الأهلية، وفقا لما تقضي به المادة 410 من نفس القانون، أما إذا كان المحجوز عليه شخصا معنويا فيبلغ إلى ممثله

---

1 عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 220.

2 حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هوم، الجزائر، 2012، ص 243.

القانوني أو الإتفاقي، وهو ما ينسجم كذلك مع مضمون المادة 408/2 ت.إ.م.إ. ، و التي تنص على ما يلي: « و يعتبر التبليغ الرسمي إلى الشخص المعنوي شخصيا، إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض»

طبقا لأحكام المادة 688/3 ت إ م إ. وإذا تم الحجز بغياب المدين أو لم يكن له موطن معروف، يتم التبليغ الرسمي بالحجز، طبقا لأحكام المادة 412 من نفس القانون، التي تلزم المحضر القضائي في هذه الحالة بتحرير محضر يضمه الإجراءات التي قام بها، و يتم التبليغ الرسمي حينئذ بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة و مقر البلدية التي كان له بها آخر موطن<sup>1</sup>.

## 2- إقامة المحجوز عليه خارج الوطن

يقصد بإقامة المحجوز عليه خارج الوطن: الإقامة المستمرة المنتظمة و ليس الوجود العرضي في الخارج.

على أن لا يستمر الغياب فترة طويلة، كأن يبقى المحجوز عليه في الخارج لأشهر، تقارب السنة.

ونظرا لحساسية الحجز، فقد أوجب المشرع تبليغ المحجوز عليه المقيم في خارج الوطن بأمر الحجز و الجرد في موطنه بالخارج و لم يجعل للقاعدة أي استثناء<sup>2</sup>، كما هو وارد في المادة 406 من إ م إ التي تنص: «...يكون التبليغ الرسمي صحيحا إلى الشخص الذي يقيم في الخارج إذا تم في الموطن الذي اختاره في الجزائر».

1 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص ص 80 - 81.

2 بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009 ، ص ص 180-

و يتم التبليغ :

- حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه.

- مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في ت إ م إ. و في هذه الحالة، لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ<sup>1</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 689 من هذا القانون، و لأجل ضمان استقرار المعاملات، وضع المشرع حدا زمنيا لسريان أمر الحجز.

- إذا لم يبلغ أمر الحجز، بحيث يقوم الدائن باستصدار الأمر، ثم لا يتبع ذلك بتبليغ المحجوز عليه. أو بلغ السند و لم يتم الحجز فعليا في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره و في كل الحالات يمكن للدائن تجديد طلب الحجز بعد هذا الأجل<sup>2</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 690 ت إ م إ<sup>3</sup>.

### ثالثا - إعداد محضر الحجز والجرد

يقوم المحضر القضائي بعد تبليغ المدين المحجوز عليه بأمر الحجز، بالانتقال إلى مسكنه أو محل إقامته للقيام بجرد المنقولات<sup>4</sup>، و يقوم أيضا بمعاينة الأموال المرغوب حجزها للتأكد من وجودها فعلا، ثم يحرر محضر حجز و جرد يحتوي على البيانات الواردة في

1 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 81.

2 بريارة عبد الرحمن، المرجع نفسه، ص 181.

3 تنص المادة 690 من ت إ م إ على ما يلي: « إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ و لم يتم الحجز في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره، اعتبر الأمر لاغيا بقوة القانون.

يمكن تجديد طلب الحجز بعد هذا الأجل».

4 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 244.



المادة 691/1 من ت إ م إ<sup>1</sup> التي تنص على أنه: « يجب أن يتضمن محضر الحجز و الجرد، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

1- بيان السند التنفيذي و الأمر الذي بموجبه تم الحجز.

2- مبلغ الدين المحجوز من أجله،

3- اختيار موطن للدائن الحاجز في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ،

4- بيان مكان الحجز و ما قام به المحضر القضائي من إجراءات، أو ما لقيه من صعوبات أو اعتراضات أثناء الحجز، و ما اتخذته من تدابير،

5- تعيين الأشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها و أوصافها و مقدارها و وزنها و مقاسها و قيمتها بالتقريب».

بعد انتهاء عملية الحجز و التبليغ يقوم السيد المحضر القضائي بتعيين حارس على المال المحجوز الذي يقوم بإسناد هذه المهمة إلى المحجوز عليه أولا فإن لم يكن حاضرا وقت الحجز يمكن إسناد هذه المهمة إلى الحائز أو إلى شخص آخر مؤقتا، و في حالة امتناع الطرفين أو من الغير بغية المحافظة على المال المحجوز.

فإذا كان الحارس أحد الطرفين جاز له استغلال المال المحجوز بغية الزيادة في قيمته بعد استصدار أمر من المحكمة بذلك، و إذا كان الحارس مالك المال المحجوز حق له الاستعمال على الوجه المخصص له دون الاستغلال<sup>2</sup>.

1 بريرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص ، 182 .

2 نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط الثانية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 138.

## الفرع الثاني

### أثار حجز المنقول في حيازة المدين

إن إجراء توقيع الحجز يترتب عليه جملة من الآثار سواء على المال المحجوز عليه أو على أطرافه منذ لحظة إعلان الحجز للمحجوز لديه و تحكم أثر الحجز قواعد و من أهمها نجد أن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه بل يظل مالكا له إلى أن يباع بالمزاد العلني (أولا)، كما أن الحجز نسبي الأثر (ثانيا)، ويشمل كل المال المحجوز عليه حتى فيما زاد عن قيمة دين الحاجز (ثالثا)، عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز (رابعا)، تقييد سلطة المدين من التصرف في استعمال المال المحجوز أو استغلاله (خامسا)، الأشخاص التي لا يجوز أن تتقدم للمزاد العلني (سادسا)، إن الحجز إذا لم يتم الانتهاء منه في يوم واحد يجوز إتمامه في اليوم الموالي (سابعا)، و في الأخير قواعد الحجز من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها (ثامنا).

أولا- إن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه بل يظل مالكا له إلى أن يباع بالمزاد العلني<sup>1</sup>، و كل ما يترتب على الحجز إن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال المحجوز بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز في تحويل الحجز إلى مبلغ من النقود لاستيفاء حقه، و كل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة يقع باطل و عديم الأثر، و يترتب على ذلك أن المال المحجوز، يظل داخلا في الضمان العام لسائر الدائنين، إذ يجوز لأي دائن آخر أن يوقع الحجز على ذات المال و يشترك مع الحاجز

---

1 نقلا عن: محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، ط الأولى، دار للنشر و التوزيع، 2012، ص 355 ، بوجلال فاطمة الزهراء، «الرقابة القضائية على إجراءات الحجز»، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 38.

الأول في اقتسام حصيلة التنفيذ على وجه المساواة، ما لم يكن له حق التقدم بناء على أفضلية موضوعية (رهن أو امتياز أو تخصيص).

**ثانيا- إن الحجز نسبي الأثر فلا يستفيد منه إلا الدائن الحاجز، و لا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمل الحجز.**

**ثالثا- انه يشمل كل المال المحجوز عليه حتى فيما زاد عن قيمة دين الحاجز، إلا انه عند البيع لا يجوز أن يجاوز البيع القدر الضروري لوفاء حق الدائن و تغطية المصروفات<sup>1</sup>.**

**رابعا-عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز: تسري هذه القاعدة على سائر تصرفات المحجوز عليه سواء كان مدينا، كفيلا عينيا، أو حائزا للعقار، مادامت هذه التصرفات من شأنها إخراج المال محل التنفيذ من ملك المحجوز عليه أو ترتيب حق بما يتعارض مع الغاية من الحجز<sup>2</sup>.**

**خامسا- تقييد سلطة المدين من التصرف في استعمال المال المحجوز أو استغلاله: فإذا انتزع المال المحجوز من يد المدين و سلم للحارس، فقد المدين سلطتي استعمال و استغلال هذا المال. أما إذا بقي تحت يده و عين حارسا عليها فيجوز له استعمالها.**

**سادسا- أنه لا يجوز أن يتقدم للمزاد العلني المدين و القضاة اللذين نظروا القضية و المحضرين القضائيين و محافظو البيع المعنيون بالتنفيذ و أمناء الضبط اللذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الممثلون للأطراف و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو**

1 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص39.

2 نقلا عن: احمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائي و التشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، (د س ن) ، ص290، بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، ص39.

---

بواسطة غيرهم و إلا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال. أما الدائن فيجوز له المشاركة في المزاد العلني و هذا ما أقرته نص المادة 645 ت إ م إ.

**سابعاً -** إن الحجز إذا لم يتم الانتهاء منه في يوم واحد جاز إتمامه في اليوم الموالي، و على المحضر القضائي اتخاذ الإجراءات التي تحفظ الأموال المحجوزة و المطلوب حجزها لغاية تحرير محضر الحجز و الجرد.

**ثامناً -** تعد قواعد الحجز من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها كاتفاق الدائن و المدين على أنه في حالة حلول أجل الدين و عدم قيام المدين بالوفاء يمتلك الدائن المرتهن المال المرهون، أو أن يكون للدائن أن يبيع مالا معيناً من أموال المدين و أن يستوفي حقه من ثمنه دون إتباع إجراءات البيع الجبري غير أنه بعد حلول الدين أو قسط منه يجوز الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه و هذا ما ورد في نص المادة 903 ت م ج<sup>1</sup>.

## **المطلب الثاني**

### **الإجراءات القانونية لحجز ما للمدين لدى الغير و آثاره**

يعرف محمد حسنين حجز ما للمدين لدى الغير على أنه: « الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه من حقوق في ذمة الغير أو منقولات مادية في حيازة هذا الأخير، فحجز ما للمدين لدى الغير لا يقع على عقار و يفترض وجود ثلاثة أشخاص

---

1 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص ص 39-40، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص ص 219-220.

الأول هو الحاجز، و الثاني هو المحجوز عليه، و الثالث هو المحجوز لديه<sup>1</sup>. لذلك يجب تحديد طريق الحجز بمعرفة المال و تحديد الشخص الذي يحوزه، هذا ما دفعنا إلى تناول إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير (الفرع الأول)، و كذا الآثار التي تترتب على حجز المنقول لدى الغير (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### إجراءات حجز ما للمدين في حيازة الغير

إذا كان الأمر يتعلق بوجود ثلاثة أطراف في هذا النوع من الحجز على خلاف باقي أنواع الحجز و هم الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و مدين المدين و هو المحجوز لديه، و لما كان كذلك فإن أهم عنصر في هذه الحلقة هو الواجب الإجرائي الذي يبادر به الدائن الحاجز هو استصدار أمر الحجز (أولاً)، تبليغ أمر الحجز إلى الغير المحجوز لديه (ثانياً)، تحرير محضر الحجز (ثالثاً)، اختيار الدائن للموطن (رابعاً)، وفي الأخير يجب أن يعين حارس على الأموال المحجوزة (خامساً).

المقصود بالغير هنا هو كل شخص لا يخضع للسلطة الفعلية للدائن في التوجيه و الرقابة و تكون الأموال المراد حجزها لدى هذا الغير<sup>2</sup> سواء بموجب سند تنفيذي أو بموجب أمر من القاضي على ذيل عريضة ، بقصد منع هذا الأخير من الوفاء للمدين أو تسليمه ما في حيازته من منقولات، تمهيدا لاقتضاء حق الحاجز من المال المحجوز أو من

---

1 بوكلي حسين شقيب، «حظر الحجز على الأجور وتحويلها بناء على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، ع الثاني، جامعة الجزائر كلية الحقوق، جوان، 2011، ص 131.

1 بداوي علي، « الحجز التحفظي في التشريع الجزائري » ، المجلة القضائية، ع 1، 1996، ص30.

ثمنه بعد بيعه، و ينطوي هذا الحجز على علاقتي مديونية، واحدة بين الحاجز و المحجوز عليه سببها الحق الذي يكون للمحجوز عليه في ذمة المحجوز لديه، و ينصب محل هذا الحجز إما على النقود أو على المنقولات، بحيث يقتصر هذا الحجز على المنقول دون العقار<sup>1</sup>، و مثال ذلك أن يحجز الدائن على أموال مدينه المودعة في أحد البنوك أو أن يكون المدين مالكا لعقار يؤجره، فيحجز الدائن على الإيجار المستحق له لدى المستأجر، أو أن تكون للمدين منقولات في حيازة شخص آخر فيحجز الدائن عليها لدى هذا الشخص الآخر<sup>2</sup>.

### أولا- استصدار أمر بالحجز:

عملا بالمادتين 667 و 668 ت إ م إ يتم الحجز على أموال المدين لدى الغير بموجب أمر على عريضة، من رئيس المحكمة التي توجد فيها تلك الأموال بناءا على طلب من الدائن الذي يتعين عليه اختيار موطن له في دائرة المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة<sup>3</sup>.

### ثانيا- تبليغ أمر الحجز إلى الغير المحجوز عليه

كما يتعين تبليغ الأمر بحجز أموال المدين إلى هذا الأخير، فإنه كذلك يجب إذا كانت أموال المدين موجودة لدى الغير أن يقع تبليغ أمر الحجز إلى ذلك الغير (تبليغ المحجوز عليه، و المحجوز لديه بالحجز) تبليغا رسميا صحيحا، و تسلمه نسخة من أمر الحجز، و

---

1 بوقرة صبرينة، « الحجز التنفيذي على المنقول في التشريع الجزائري » ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء مديرية التريضات، الجزائر، 2008، ص، 26.

2 عبد الباسط جميعي و أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشورات الألفية الثالثة، الإسكندرية، 2010، ص 221.

3 بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 212.

---

يلزم المحضر القضائي بأن يذكر في محضره<sup>1</sup>، وهذا طبقا لما ورد ذكره في الفقرة الأولى من المادة 669 من ت إ م إ.

### ثالثا - تحرير محضر الحجز

يجب تحرير محضر يتضمن ما يلي:

- 1- كل مجريات الحجز عن جرد الأموال المراد حجزها و تعيينها تعيينا دقيقا،
- 2- التتويه في حالة استلام الممثل القانوني للشخص المعنوي لنسخة من أمر الحجز،
- 3- إعدار المحجوز لديه بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة و عدم تسليمها إلى المدين أو غيره إلا بصدر أمر مخالف.
- 4- التتويه عن تسليم المحجوز لديه للأموال المحجوزة إلى المحضر القضائي<sup>2</sup>.

### رابعا - اختيار الدائن للموطن

يجب على الدائن الحاجز اختيار موطن له في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرتها الأموال المحجوزة<sup>3</sup>.

### خامسا - تعيين الحارس

يقوم المحجوز لديه بتعيين حارسا على الأشياء المحجوزة، و خاصة عندما تشمل المنقولات أاثا في منزله إذ يبقى له أن يستعملها ضمن الوجهة المخصصة لها.

---

1 عبد العزيز سعد، إجراءات التبليغ و التنفيذ للسندات و الأحكام القضائية الوطنية و الأجنبية، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 68.

2 بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 213.

3 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 270.

إلا إذا فضل تسليمها إلى المحضر القضائي، أما إذا قبل الحراسة تذكر في هويته بالكامل في محضر الحجز ثم يوقع و يختم من طرف المحضر و المحجوز لديه، و ترك له نسخة منه، بعد ما يعذره و ينذره بعدم التخلي عن المحجوزات و عدم تسليمها إلى المدين، فيسأل مسؤولية مدنية و جزائية إذا بعدد ما هو في تحت حراسته<sup>1</sup>، أما إذا كان الحارس من الغير و يأجر فلا يحق له لا الاستعمال و لا الاستغلال إلا إذا منع القضاء ذلك الحق، و تعود المسؤولية على الحارس كليا في حالة ضياع المال المحجوز<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### آثار حجز ما للمدين لدى الغير

بمجرد توقيع الدائن حجز ما للمدين لدى الغير يصبح المال المحجوز تحت يد القضاء، و يترتب على ذلك عدة آثار من أهمها امتناع المحجوز عليه عن الوفاء بالدين أو تسليم المنقولات (أولا)، كما تترتب أيضا عليه عدم نفاذ تصرفات المدين و قيام مسؤولية المحجوز لديه (ثانيا).

**أولا: امتناع المحجوز لديه عن الوفاء بالدين أو تسليم المنقولات المحجوزة**  
يعتبر هذا الأثر بمثابة التزام يقع على عاتق المحجوز لديه فبمجرد تبليغه بالحجز يمتنع عن الوفاء بما في ذمته لدائنه المحجوز عليه، و هذا هو الالتزام السلبي الذي يقع على المحجوز

---

1 حمه مرامريه، «الحجز التنفيذي»، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، 2009، ص 145.

2 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 138.



لديه، فقد يكون الامتناع واردا على مبلغ من الدين و قد يكون الامتناع على تسليم المنقولات<sup>1</sup>.

## 1-امتناع المحجوز لديه عن الوفاء بالدين

حددت المادتين 682 و 683 ت إ م إ آثار الحجز التنفيذي على أموال المدين الموجودة عند الغير تشمل التزامين على عاتق المحجوز لديه، يتضمن الأول امتناع عن عمل و الثاني إلزام بعمل و ذلك على النحو الآتي:

-يمنع على المحجوز لديه ابتداء من تاريخ توقيع الحجز، الوفاء عن المبالغ المحجوزة لأي شخص و تظل هذه المبالغ تحت مسؤوليته إلى أن يفصل القضاء في شأنها.

-استثناء من هذا المنع، يستمر المحجوز لديه في دفع أجرة المحجوز عليه أو المرتب المخصص، لمعاشه، أو أجرة عماله رغم الحجز لأن الأجرة أو المرتب غير قابلين للحجز إلا ضمن شروط و بنسب محددة بموجب المادة 766 ت إ م إ<sup>2</sup>.

## 2-امتناع المحجوز لديه عن تسليم المنقولات المحجوزة

بمجرد تبليغ محضر الحجز إلى المحجوز عليه إعلانا صحيحا يصبح المال المحجوز موضوعا تحت يد القضاء، و يعتبر المحجوز لديه حارسا على هذا المال إذا كان منقولا أو من الأسهم و السندات و يسأل مسؤولية جزائية إذا بدد الشيء المحجوز عليه و يمتنع عن تسليم المنقولات المحجوزة إلى المحجوز عليه<sup>3</sup>.

1 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 59.

2 بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 211.

3 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص ص 61-62.

## ثانيا: عدم نفاذ تصرفات المدين و مسؤولية المحجوز لديه

يمنع على المحجوز عليه التصرف في المال المحجوز تصرف يضر بالحاجز و لو كان دائنا عاديا هذا التصرف بعوض أو بغير عوض، و إن كان تصرف المحجوز عليه إذا وقع يعتبر صحيحا في ذاته فيما بينه و بين من حصل له التصرف بحيث إذا رفع الحجز نفذ التصرف و لم يكن للمحجوز عليه أو لمن حصل، أن يتمسك ببطلانه، إذ أن تصرفات المحجوز عليه في أمواله المحجوزة صحيحة لكنها غير نافذة اتجاه الدائن الحاجز، و هذا المنع لا يتعلق إلا بمال المدين المحجوز و لا يمتد إلى غيره من أمواله فهو منع جزئي لأنه لا يشمل إلا ما منعه القانون من التصرفات عليه بنص خاص و هو نسبي الأثر لا يستفيد منه إلا الدائن الذي أوقع الحجز<sup>1</sup>.

## المطلب الثالث

### إجراءات الحجز على المنقول

إن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 188 من ت م ج<sup>2</sup> مقتضاها أن الدائن ينفذ على أي مال مملوك للمدين، سواء كان منقولا في حيازة المدين أو في حيازة الغير، لكن إجراءات الحجز عليها تختلف على الرغم من أنها أموال منقولة و ليست أموال عقارية، عند تقدم الدائن لاستيفاء دينه من أموال مدينه يمكن أن يجد بعض الأموال المنقولة التي تمتلك أحكام متميزة عن غيرها (الفرع الأول)، و أيضا يمكنه أن يتلقى طائفة من الأموال التي لا

1 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 62.

2 تنص المادة 188 ت م ج على ما يلي: «أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه».

تسمح طبيعتها الخاصة بتوقيع الحجز عليها حتى و لو لم يوجد نص يمنع التنفيذ عليها بسبب أنها لا تقي بغرض الحجز (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الإجراءات المعنية بحجز بعض المنقولات

الأصل أن يجوز للمستفيد من السند التنفيذي أن يحجز على جميع المنقولات وفقا لأحكام المادة 687 ت إ م إ، و أن يتولى المحضر القضائي تقدير قيمتها بالتقريب، و لكن المشرع وضع بعض القواعد التي تتضمن إجراءات حجز خاصة بحجز أنواع معينة من المنقولات تتطلب اتخاذ تدابير إضافية، كالحجز على الثمار (أولا)، الحجز على الحيوانات (ثانيا) ، الحجز على المعادن النفيسة (ثالثا)، الحجز على أشياء ذات قيمة فنية كاللوحات الفنية... الخ (رابعا)، الحجز على المبالغ المالية والعملات الأجنبية (خامسا)، والحجز وبيع السندات التجارية والقيم المنقولة (سادسا).

#### أولا: الحجز على الثمار

إذا وقع الحجز على الثمار المتصلة أو المزروعات القائمة قبل نضجها، يجب أن يتضمن محضر الحجز، موقع البستان و الأرض و اسمها و رقم المسح إن وجد و مساحة الأرض التقريبية و حدودها و نوع الثمار و المزروعات أو نوع الأشجار المثمرة و عددها و المقدار التقريبي لما يمكن أن يحصد أو يجني أو ينتج منها و قيمته على وجه التقريب، و يتم الشروع في جني الثمار أو حصاد المزروعات و بيعها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب الحارس أو الحاجز أو المحجوز عليه<sup>1</sup>.

1 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص ص 247-248.

---

كما يمكن بيع الثمار أو المزروعات قبل جنيها إذا كان من شأن ذلك تحقيق أفضل فائدة<sup>1</sup>.

### ثانيا: الحجز على الحيوانات

حسب المادة 669 ت إ م إ وجب على المحضر تبيان نوع الحيوانات محل الحجز و فصيلتها و عددها و سنها و قيمتها التقريبية، و تبقى في حراسة المحجوز عليه، كردع لأي محاولة استبدال. إلا أنه يشترط فقط أن يكون الحيوان المحجوز ذو قيمة تداولية، فيخرج من الحيوان الذي لا قيمة له من حيث غرض الملكية، و يخرج عنه الحيوان المصنف في إطار الحماية من الانقراض.

### ثالثا: الحجز على المعادن النفيسة

إذا كان المال المحجوز عبارة عن معدن نفيس أو حجر كريم أو حلي أو مصوغات وسبائك ذهبية أو فضية ، فقد حددت المادة 693 من ت إ م إ ضرورة تطبيق المادة 665 من نفس القانون المتعلقة بالحجز التحفظي أين أوجبت وزنها و تعيينها وأوصافها و تقدير قيمتها بواسطة خبير تعينه المحكمة ليتم إيداع ذلك المال في المحكمة في حرز مختوم و مشمع.

### رابعا: الحجز على اللوحات الفنية أو أشياء ذات قيمة

يجوز إجراء محضر حجز الأشياء ذات القيمة الخاصة أو لوحات فنية، بحيث يجب وصفها فإذا كانت لوحة فنية فيجب ذكر موضوعها و الرسام الذي قام بها وصفتها و قيمتها المالية إن كانت معروضة، و إن كانت شيئا ذا قيمة، مثل تحفة فنية أو أثرية فانه

---

1 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص ص 247-248.

يجب ذكرها و مكانتها و قيمتها بناء على طلب الحاجز أو المحجوز عليه. و يجب الاستعانة بخبير مختص في هذا المجال، يعين بأمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة الواقع بدائرتها مكان الحجز، و هذا طبقا لنص المادة 694 ت إ م إ.

#### خامسا: الحجز على المبالغ المالية و العملات الأجنبية

إذا كان المال المحجوز مبلغ مالي، وجب تبيان مقداره في محضر الحجز، و يقوم مباشرة بعد ذلك بالوفاء للدائن بقيمة الدين، أما إذا كان المال عملة أجنبية قابلة للتداول وجب على المحضر تبيان نوعها و مقدارها ثم يقوم بتحويلها إلى بنك الجزائر ليتحصل على مقابل قيمتها بالدينار الجزائري و يوفي بعدها بقيمة الدين و المصارف للحاجز و هذا كما جاء في نص المادة 695 ت إ م إ<sup>1</sup>.

#### سادسا: الحجز و بيع السندات التجارية و القيم المنقولة

كما أجاز المشرع في المادة 719 ت إ م إ لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يحجز تنفيذيا على السندات التجارية ( السفتجة، الشيك، السند لأمر) الموجود لدى المدين سواء كانت لحاملها أو قابلة للتظهير<sup>2</sup>.

---

1 نسيم يخلف، المرجع نفسه، ص 139.

2 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 249.

## الفرع الثاني

### الأموال التي لا يجوز الحجز عليها

الأصل هو جواز التنفيذ على أي مال مملوك للمدين موجود وقت التنفيذ، و هذا ما أكدته المادة 642 ت إ م إ، إلا أن القانون استثنى منها بعض الأموال بمنع الحجز عليها ، و هذا الجواز لا يكون إلا بنص قانوني و من ثمة فهناك بعض الاستثناءات التي وردت في ت إ م إ، و بعضها الآخر في قوانين أخرى، فنجد من هذا المنع ما يتعلق بالنظام العام (أولاً)، وكذلك نجد الأموال التي لا يجوز الحجز عليها رعاية لمصلحة المدين و أسرته (ثانياً).

#### أولاً: المنع المتعلق بالنظام العام

القاعدة العامة تقضي أن جميع أموال المدين يجوز الحجز عليها لأنه من ألزم نفسه فقد ألزم أمواله و لا يقتصر الالتزام على مال معين من أموال المدين و إنما يمتد ليشمل جميع الأموال التي تدخل في ذمته المالية، فهذه الأموال تشكل في مجموعها الضمان العام للالتزامات المدين، و لقد كرست المادة 188 من ت م ج هذه القاعدة بتقريرها على أن أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه ، إلا أن القانون استثنى منها بعض الأموال بمنع الحجز عليها<sup>1</sup>، و هذا الاستثناء لا يكون إلا بنص قانوني و من ثم فهناك بعض الاستثناءات التي وردت في ت إ م إ، و هي متعددة و من أهمها:

---

1 قليب فاطمة الزهرة ، المرجع السابق، ص 20.

## 1- الأموال المنقولة التابعة للدولة وفروعها:

يعود مصدر منع الأموال المنقولة التابعة للدولة و فروعها إلى قاعدة عامة مفادها « أن كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه»، تطبيقا لذلك لا يجوز الحجز على الأموال العامة<sup>1</sup>، و المملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، فشرط اعتبار المال عاما هو تحقيقه المنفعة العامة، أي أن يكون مخصصا لخدمة الجمهور مباشرة أو لخدمة المرافق العامة في الدولة، سواء كان لازما لسير المرفق أو غير لازم له، و هذا طبقا لنص المادة 689 ت م ج التي تنص: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها، و عند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها»، فيعتبر مالا عاما الطرق و الشوارع و الجسور و المباني الحكومية، و كل ما يلزم سير مرافق الدولة من منقولات و عقارات أو حتى النقود اللازمة لسير المرفق العام<sup>2</sup>.

ثم أكد عليها في المادة 1/636 ت إ م إ<sup>3</sup>، التي نستخلص منها زيادة على كون بعض القوانين الخاصة بمنع الحجز على بعض الأموال، فإنه لا يجوز الحجز على ما يلي: أموال الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك<sup>4</sup>.

---

1 مارك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هوم، الجزائر، 2005، ص 60، قليب فاطمة الزهرة، المرجع نفسه، ص 20.

2 العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، منشورات الألفية الثالثة، الجزائر، 2010، ص 56.

3 تنص المادة 1/636 ت إ م إ "م إ على أنه «..... لا يجوز الحجز على الأموال التالية:

الأموال العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك».

4 عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 205.

بالإضافة إلى أن الحجز على مثل هذه الأموال يكون غير منتج لأثره، لأن هذه الأموال لا يمكن إخراجها من المال العام، وفي هذه الحالة يتعين على المحكمة أن تقضي ببطلان الحجز على المال العام من تلقاء نفسها<sup>1</sup>.

## 2- الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا التي لا يجوز التنفيذ فيها

يضاف إلى الأموال التي تناولناها قبل هناك أموال لا يجوز التصرف فيها بالبيع، لأن الوقف هو قيد تصرف الموقوف له و جعل ملكية العقار في حكم ملكية الله تعالى، كما أن التصرف فيها يهدر حق المتعاقب المعين في الوقف من طرف الواقف<sup>2</sup>، ذلك أن الوارث الذي عين المستفيدين على التعاقب. على أنه يجوز التنفيذ بالحجز على الثمار التي ينتجها الوقف، لأن هذه الثمار يجوز للموقوف له التصرف فيها، و قد جاء نص المادة 636/2 م إ صريحا في جواز التنفيذ على الثمار و الإيرادات، ولكنه يلاحظ عدم الدقة في صياغة هذا النص حينما أضاف كلمة الإيرادات إلى كلمة الثمار، كذلك كانت كلمة الثمار تشمل في مفهوم المادة 837 م ج الثمار الطبيعية، و الثمار الاصطناعية، و الثمار المدنية.

فالثمار الطبيعية هي التي تنتجها الطبيعة دون تدخل الإنسان في إنتاجها، مثل الكأ و الأعشاب، و الأحراش، و ما إلى ذلك من منتجات الطبيعة، أما الثمار الاصطناعية، فهي التي تنتج بفعل الإنسان، كالمزروعات ، و الفواكه و الحيوانات، و المنتجات الصناعية، في حين أن الثمار المدنية هي أجرة المباني و الأراضي عند تأجيرها،

1 قليب فاطمة الزهرة ، المرجع السابق، ص20.

2 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص192، عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة بن يوسف بن خدة\_الجزائر كلية الحقوق\_بن عكنون، 2010، ص 55.



و فوائد الأسهم و السندات، و هذا ما عبر عنه المشرع بالإيرادات بينما هي مشمولة بكلمة الثمار<sup>1</sup>.

### 3- أموال السفارات الأجنبية

الدول الأجنبية تتمتع بالحصانة القضائية ، فلا يمكن اتخاذ تدابير قضائية بحقها، و منها:

الحجز على أموالها، لمخالفة ذلك القواعد الدولية، كما أن أملاك منظمة الأمم المتحدة أينما وجدت وأيا كان حازها، تتمتع بالحصانة القضائية ، و بالتالي لا يجوز الحجز أو التنفيذ عليها، إلا إذا تنازلت المنظمة عن الحصانة، و بطبيعة الحال تشمل منظمة الأمم المتحدة جميع فروعها، كالمنظمة الاقتصادية و منظمة الصحة العالمية . . . الخ<sup>2</sup>.

أما المادة 636/3 ت إ م إ، فقد نصت صراحة على عدم جواز الحجز على أموال السفارات الأجنبية، إزالة لكل لبس، و تنفيذا للالتزامات الجزائر المترتبة عليها بموجب الاتفاقيات الدولية، و المعاملة بالمثل في مجال القانون الدولي<sup>3</sup>.

### ثانيا: المنع المقرر لمصلحة المدين

تدخل المشرع رعاية لحياة و كرامة المدين و أسرته، و حتى لا يصبح عبئا و عالة على المجتمع و ترتيبا على ذلك، و هذا طبقا لما ورد في المادة 636 ت إ م إ.

---

1 عبد الرحمان ملزي، المرجع السابق ، ص ص 55-56.

2 محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية و التطبيق، دار الحامد، الأردن، 2014، ص 102.

3 عبد الرحمان ملزي، المرجع السابق، ص 57.

إذ يمنع ت إ م إ في الفقرات من 6 إلى 13 من المادة 636 الحجز على بعض الأموال رعاية لمصلحة المدين وأسرته و للمحافظة على حياتهم و عدم تعرضهم للخطر، لأن التنفيذ لا ينبغي أن يجرى المدين من وسائل استمرار حياته و كرامته الإنسانية و في ذلك تطبيق للاتجاهات الحديثة التي تمنع التنفيذ على شخص المدين.

إن هذا المنع شرع لمصلحة المدين و أسرته، و من ثم وجب على من تقرر لمصلحته التمسك به أمام القضاء و لا يجوز لغيره بما في ذلك المحكمة التمسك بعدم جواز الحجز<sup>1</sup>.

إذ نستخلص من الفقرات المحددة أعلاه أن المنع يشمل ما يلي:

1- الأثاث و أدوات التدفئة و الفراش الضروري المستعمل يوميا للمحجوز عليه و لأولاده الذين يعيشون معه، و الملابس التي يرتادونها، بحيث لا يلزم الحجز على أموال المدين و زوجته و أولاده الذين يعيشون معه و المتمثلة في الفراش و الثياب و الأثاث و أدوات التدفئة الضرورية، و يقصد منها المشرع الأشياء اللازمة لمعيشة الأسرة، و عدم جواز الحجز لا يشمل الساعات و المجوهرات، كما يشترط في الأولاد و الزوجة أن يكونوا مقيمين مع المدين إقامة دائمة<sup>2</sup>.

2- النفقات المحكوم بها قضائيا إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلثي ( $\frac{2}{3}$ ) الأجر الأدنى المضمون: و النفقات المشار إليها في هذه الفقرة هي:

-نفقة إهمال خاصة بالزوجة في دعاوى الطلاق أو الرجوع إلى البيت الزوجي،

-نفقة خاصة بالأبناء من الأب،

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 195.

2 فريجه حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 256.

-نفقة الأم المقتدرة على الأبناء في حالة عجز الأب.

-نفقة الأصول على الفروع حسب القدرة.

-نفقة الفروع على الأصول حسب القدرة و درجة القرابة في الإرث،

-وهذه النفقة تتضمن الغذاء و الكسوة والعلاج و السكن و أجرته، إضافة إلى كل ما يعتبر من الضروريات في العرف و العادة، وحتى تدخل هذه النفقات ضمن الأموال التي لا يجوز الحجز عليها، اشترط القانون شرطين:

أ- أن تكون هذه النفقات محكوم بها بموجب أمر، حكم أو قرار قضائي، و بالتالي النفقة المقدمة بين الأطراف وديا أو بالتراضي فإنها يمكن أن تكون محل حجز.

ب- أن لا تتجاوز قيمتها ثلثي ( $\frac{2}{3}$ ) الأجر الوطني الأدنى المضمون (S.N.M.G) و هو الحد الأدنى الوطني للأجور المطبق على كافة العمال في كافة القطاعات و النشاطات دون استثناء ويستند في تحديده لعدة اعتبارات مالية و اقتصادية و اجتماعية تشير إلى القدرة الشرائية و تطور مستوى المعيشة.

وبداية من 2012/01/01 قررت الدولة رفع هذا الأجر إلى 18000 دج، ومن ثم فإن المبلغ الذي لا يجوز الحجز عليه هو مبلغ النفقة المحكوم بها و التي تساوي أو تقل عن 12000 دج<sup>1</sup>.

3- الكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث (3) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و الخيار للمحجوز عليه في ذلك تعتبر الكتب ذات قيمة مالية لكن بالنظر إلى وضعية المدين الذي قد يكون طالبا أو صاحب

1 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص، 94.

حرفة أو مهنة حرة، فقد قيد المشرع حجزها، بأن يترك قدرا من الكتب دون حجز في حدود مبلغ قدره المشرع بثلاث مرات الأجر الوطني المضمون حتى يتمكن الطالب من مواصلة دراسته أو صاحب الحرفة من ممارسة حرفته لتسديد ديونه.

و يعود اختيار الكتب إن تعددت إلى المحجوز عليه بحيث يرجع له تحديد الكتب الأكثر حاجة إليها على اعتبار أنه الأقرب لمعرفة حاجته<sup>1</sup>.

4- أدوات العمل الشخصية و الضرورية لأداء مهنة المحجوز و التي لا تتجاوز قيمتها مائة ألف دينار (100.000 دج) و الخيار له فإذا كان المدين يمتن مهنة الكهرباء أو السباكة أو الحدادة، فلا يجوز الحجز على أدوات عمله تشمل الأدوات المنزلية، إذ هي مصدر معيشته، وهناك من يرى أيضا أن أدوات الجراحة إذا كان المدين طبيبا جراحا و النص أوضح في اشتراطه ألا تزيد قيمة الأدوات عن مئة ألف دينار، فإذا كانت أدواته تزيد عن المبلغ فيحجز على مبلغ الزيادة (المادة 636/8 ت إ م إ)<sup>2</sup>.

5- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة للمحجوز عليه و لعائلته لمدة شهر(1) واحد وقد ورد المنع من الحجز على هذه الأموال لذات العلة الواردة في حظر الحجز على الفراش و الملابس. غير أن النص جاء عاما، و لم يحدد نوع الغذاء الذي لا يجوز الحجز عليه، خلافا للقانون القديم الذي حصر المنع في الدقيق و الحبوب و لذلك فإن النص الجديد يتناول مطلق الغذاء بما فيها اللحوم المجمدة، و الطيور، و الجبن و الخضر و الدقيق و الحبوب و كل المأكولات التي يمكن حفظها لمدة شهر<sup>3</sup>.

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 196-197.

2 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص 133.

3 عبد الرحمان ملزي، المرجع السابق، ص 60.

أ-الأدوات المنزلية الضرورية للمجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه تشمل الأدوات المنزلية: ثلاجة، مطبخة أو فرن الطبخ، ثلاث قارورات غاز، و الأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهي و الأكل للمجوز عليه و لأولاده القصر الذين يعيشون معه (طبقا لما ورد في المادة 10/636 ت إ م إ)، و قد أضاف هذا القانون بموجب نفس المادة قائمة أخرى من الأموال التي لا يجوز الحجز عليها و هي:

- الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا، ما عدا الثمار و الإيرادات.

- الأموال التي يملكها المدين، و لا يجوز له التصرف فيها كالمحجوزات.

- الأدوات الضرورية للمعاقين.

- لوازم القصر و ناقص الأهلية، هذا فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها<sup>1</sup>.

ب- إناث الماشية لانتفاع المدين و عائلته بحليبيها، و ما يلزمها من تبين و علف لمدة شهر(1) وفراش الإسطبل: نصت على هذا الحضر المادة 13/636 ت إ م إ<sup>2</sup>، يتضح من النص أن الحظر قاصر على نوع الإناث دون ذكورها، فالحجز على الذكور جائز مطلقا. كما أن الحمير، و البغال، و الأحصنة لا يشملها المنع مهما كانت نافعة و ضرورية للمحجوز عليه.

---

1 حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 57.

2 تنص المادة 13/636 ت إ م إ على ما يلي: «و من الحيوانات الأليفة، بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشرة عنزات، حسب اختيار المحجوز عليه، و ما يلزم من التبن و العلف و الحبوب لغذائها لمدة شهر واحد(1) و فراش الإسطبل».

و العلة ظاهرة من النص ذاته، إذ أن المقصود من الحظر هو تمكين المدين و عائلته من ألبان و حليب هذه الحيوانات، أما الحيوانات التي يكون قد أجراها أو أعارها للغير ليستفيد هذا الغير من ثمارها، فإنها تخرج عن نطاق المنع<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### البيع القضائي للأموال المحجوزة

البيع هو النتيجة التي تترتب عن الحجز، فلا يمكن أن يتواصل الحجز و يستمر إلى ما لا نهاية، و إنما ينبغي بيع الأموال المحجوزة حتى يمكن تحويلها إلى مبلغ نقدي يحصل منه الدائن الحاجز على حقه أو توزيعها على الدائنين عند تعددهم، و يعتبر بيع الأموال المحجوزة الهدف الأساسي من إجراءات الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة، بحيث يسمح للدائن استيفاء حقه من ثمن البيع، و قد نظم المشرع الجزائري البيع في م 1 م إ على أن البيع الجبري يجب أن يتم بالمزاد العلني ذلك أن إجراء المزاد علنيا يتيح الفرصة لكل راغب في الشراء للتقدم للمزايدة، و تؤدي هذه الأخيرة بين المتنافسين إلى رفع ثمن البيع إلى أقصى حد ممكن و هذا فيه منفعة للمدين المحجوز عليه و لدائنه. و فضلا عن الاعتبار الاقتصادي فإن المزايدة العلنية تؤدي إلى تمكين ذوي الشأن من مراقبة صحة الإجراءات و عليه فما هي الطوارئ التي تعترض سير معاملة الحجز التنفيذي على المنقول؟ (المطلب الأول)، و ما هي الإجراءات إلي يجب إتباعها لبيع المال المحجوز؟ (المطلب الثاني)، و كيف توزع حصيلة التنفيذ من بيع الأموال المحجوزة؟ (المطلب الثالث).

1 عبد الرحمان ملزي، المرجع السابق، ص62.

## المطلب الأول

### إشكالات الحجز التنفيذي على المنقول

تعرض سير معاملة الحجز التنفيذي على المنقول، بالإضافة إلى الطوارئ التي تنطبق على كل أنواع المعاملات التنفيذية، إلى طوارئ خاصة تتعلق بالاشتراك في الحجز، و بادعاء استحقاق المنقول المحجوز حجزا تنفيذيا، و تبعا لذلك نعالج حالة تدخل دائنين آخرين في الحجز (الفرع الأول)، و دعوى استرداد المنقولات المحجوزة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تدخل دائنين آخرين في الحجز

نظم المشرع الجزائري نظام تدخل الدائنين في الحجز على الأموال المنقولة لدى المدين في المادتين 700 و 701 من ت إ م إ هذا النظام يقوم على نظام الاشتراك في الحجز (أولا)، و الفكرة الجوهرية الكامنة تحت نظام الاشتراك في الحجز تكمن أنه نظام مغاير لنظام الحجز الأول، مما يترتب على تدخل الدائنين إلى تعدد الحجوز و ما ينتج عنه من آثار من جراء التدخل (ثانيا).

#### أولا: إجراءات التدخل في الحجز

الأصل أن: "الحجز على الحجز لا يجوز" بمعنى أنه لا يجوز توقيع حبر ثان على شيء سبق حجه من أجل عدم تكرار إجراءات الحجز على نفس المال المحجوز لكن الحجز الأول لا يمنع من إيقاع حجز ثان على ذات المال الذي تم حجه، و إنما هذا الحجز الثاني

يتم بطريقة مختلفة عن الحجز الأول<sup>1</sup>، إذ يجب أن يتم وفق نظام التدخل أو الاشتراك في الحجز، فالقاعدة التي تسود الفقه الإجرائي هي أن الحجز بعد الحجز لا يجوز، لا تعني كما يبدو في الظاهر منع تعدد الحجوز على المال الواحد و إنما تعني عدم جواز توقيع حجز جديد بذات إجراءات الحجز الأول بحيث لا يبدأ الحاجز الثاني إجراءات الحجز بل يتدخل في إجراءات الحجز القائم<sup>2</sup>.

فنجذ أن القانون الحالي أجاز لكل دائن التدخل في الحجز القائم بطريق تحرير محضر جرد على شرط أن يكون بيده سندا تنفيذيا و كان التدخل قبل البيع، و يكون ذلك في حالتين:

### 1- حالة علم الدائنين الآخرين بالحجز الأول

عملا بالمادة 700 من ت إ م إ يجوز للدائنين الآخرين أن ينظموا إلى الدائن الحاجز الأول، و ذلك بأن يتقدموا بمستداتهم قبل البيع أمام المحضر القضائي الذي وقع الحجز طالبين تسجيلهم و اشتراكهم في الحجز الأول، و يتم ذلك بإعادة جرد الأموال المحجوزة، و الاشتراك مع الحاجز الأول في اقتسام ثمن الأشياء المحجوزة بعد بيعها و توزيع المتحصل منه بينهم<sup>3</sup>.

### 2- حالة عدم علم الدائنين الآخرين بالحجز الأول

أما إذا لم يعلم الدائنون الآخرون بالحجز الأول، جاز لهم وفقا للمادة 701 ت إ م إ إجراء حجوز أخرى على أموال المدين، و لتوضيح المسألة، ورد مثال على ذلك: لنفرض أن "زيد" أوقع حجزا تنفيذيا على سلع "أحمد" المتكونة من أحذية موجودة بالمخزن، و كان "الأحمد" دائنون آخرون بيدهم سندات تنفيذية، لكن لم يبلغ إلى علمهم وقوع

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 252.

2 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص ص 90-91.

3 حمه مرا مريه، المرجع السابق، ص 148.



الحجز الأول و إلا كان عليهم تطبيق المادة 700، لكن جهلهم بالحجز الأول هو السبب في تمكينهم من إضافة حجز ثان على أموال "أحمد"، قد تشمل الأحذية الموجودة بالمخزن فقط، كما قد يضاف إليها آلتان لم يسبق الحجز عليها<sup>1</sup>.

في هذه الحالة و إكمالا لنص المادة 701، يجب إتباع الإجراءات التالية:

أ- على الحارس المعين في الحجز الأول أن يظهر نسخة من محضر هذا الحجز و الأموال المحجوزة إلى المحضر القضائي الذي جاء لتنفيذ الحجز الثاني.

ب- يقوم المحضر القضائي بجرد هذه الأموال في محضر من أجل التأكد من مطابقة المحجوزات، ثم يحجز فقط على الأموال التي لم يسبق حجزها كالألتين اللتين ذكرناهما في المثال المذكور سابقا.

ج- يعين حارس الحجز الأول حارسا عليها إذا كانت في نفس المحل أو حارسا آخر إذا خيف أن الحارس الأول ليس باستطاعته المحافظة عليها.

د- يجب أن يبلغ رسميا محضر الحجز الثاني إلى كل من الحاجز الأول و المحجوز عليه و الحارس.

هـ- إشعار المحضر القضائي الذي قام بالحجز الأول في أجل أقصاه عشرة (10) أيام و إلا كان قابلا للإبطال<sup>2</sup>، و الهدف من تبليغ المحضر القضائي فهو من أجل مراعاة مصلحة الحاجز الثاني عند بيع المنقولات.

و تجدر الإشارة إلى أن الحجز اللاحقة التي تتم بطريق التدخل تكون مستقلة عن الحجز الأول و من أحكام التدخل في الحجز أيضا أن الحاجز الأول يبقى وحده صاحب الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ نيابة عن باقي الدائنين الحاجزين، غير أنه إذا لم يطلب

1 بريرة عبد الرحمن ، المرجع السابق، ص 194.

2 بريرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 194 ، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 254-255.

الدائن الحاجز مباشرة إجراءات البيع في التاريخ المحدد في محضر الحجز، جاز للحاجزين الآخرين أن يطلبوا إجراء البيع، و إذا وقع الحجز الأول على الأموال المنقولة باطلا، فلا يؤثر على الحجز اللاحقة له على نفس الأموال المنقولة إذا كانت صحيحة<sup>1</sup>.

### ثانيا: آثار التدخل الدائنين الآخرين في الحجز

ويترتب على تدخل الدائنين الآخرين في الحجز الأمور التالية:

-الاستمرار في مباشرة الإجراءات التالية للحجز من طرف المحضر الذي وقع الحجز الأول إلى أن يتم بيع الأشياء المحجوزة.

-إمكانية الحل محل الحاجز الأول، إذا تقاعس الحاجز الأول عن مباشرة الإجراءات المتعلقة بالبيع و متابعتة، سواء كان ذلك إهمالا أو عمدا، كأن يتواطأ مع المدين للإضرار بالدائنين الآخرين، أو لم يكثرث بمتابعتة للإجراءات لأي سبب كان، جاز للدائنين الآخرين أن يحلوا محله في مباشرة إجراءات البيع و توزيع المتحصل منه، و ذلك دون حاجة إلى التنبيه عليه قبل الحل.

-اثر بطلان الحجز الأول على الحجز الثاني: المشرع الجزائري و في القانون الجديد أورد نصا صريحا في عدم تأثر الحجز الثاني ببطلان أو زوال الحجز الأول و هو ما ورد في المادة 701/3 من ت إ م إ بنصها على أنه: "إذا صرح ببطلان الحجز الأول فلا يؤثر ذلك على الحجز اللاحقة له على نفس المنقولات إذا كانت صحيحة". و بذلك يكون المشرع قد اعتمد الرأي الغالب عند الفقه الذي يذهب بالقول إن الحجز الثاني مستقل عن الحجز الأول<sup>2</sup>.

1 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص ص 92-93.

2 حمه مراميه، المرجع السابق، ص 150.

## الفرع الثاني

### دعوى الاسترداد

تجعل قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية المحضر القضائي أحيانا يوقع حجز تنفيذيا على منقولات مادية في حيازة المدين لا يعرف بأنه لا يملكها، و حفاظا على حقوق الغير التي حجزت أمواله خطأ، جاء المشرع بهذه الوسيلة القانونية الإجرائية التي تمكن هذا الأخير من الاعتراض على الحجز بهدف إبطاله و استرداد المنقولات المحجوزة، و يكون ذلك باستعمال دعوى الاسترداد (الفرع الأول)، و التي تعد من أكثر صور المنازعات الموضوعية التي تثور بمناسبة التنفيذ على المنقول، حيث تحقق للمدين حماية سريعة من خلال إيقاف التنفيذ لمجرد رفعها (الفرع الثاني).

#### أولا: تعريف الدعوى و شروط قبولها

##### 1-تعريف دعوى الاسترداد

تُعرف دعوى الاسترداد بأنها المنازعة الموضوعية للاعتراض على حجز المنقول قبل بيعه، و التي يرفعها شخص من الغير الذي يدعي ملكية المنقولات المادية المحجوزة ضد الحاجز، و المحجوز عليه معا، طالبا فيها الحكم له بملكية المنقولات المحجوزة و وقف البيع و بطلان الحجز<sup>1</sup>.

##### 2- شروط قبولها

يشترط القانون لقبول دعوى الاسترداد، توافر الشروط التالية:

---

1 محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

أ- ادعاء الغير ملكية منقولات محجوزة و ليس حيازتها، إذ لا يجوز للغير الحائز للشيء محل التنفيذ وفقا للمادة 626 ت إ م<sup>1</sup> أن يعترض على الحجز بادعائه أن له حق امتياز على هذا الشيء، إنما له أن يثبت حقوقه وقت توزيع الثمن.

ب- أن يتعلق الأمر بمنقولات دون أن يحددها المشرع و بالتالي نطبق أحكام المادة 683 ت م ج السابقة الذكر.

ج- أن تكون المنقولات محجوزة، فلا تصح دعوى الاسترداد قبل إجراءات الحجز كأن تكون تحت يد المدين قبل تكليفه بالوفاء ، أما قول المشرع بوقف البيع وجوبا، فليس معناه من وجهة نظر البعض تقييد رفع الدعوى بيوم البيع، إنما يجوز رفع الدعوى أثناء المرحلة التحضيرية المحددة بعشرة (10) أيام ابتداء من يوم تبليغ محضر الحجز وفقا للمادة 688 من ت إ م إ، لأنها مرحلة سابقة لكنها تؤدي للبيع<sup>2</sup>.

ثانيا: آثار رفع دعوى الاسترداد و الفصل فيها

### 1- الأثر الذي يترتب على رفع دعوى الاسترداد

بمجرد رفع الغير دعوى الاسترداد يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وقف عملية البيع بقوة القانون<sup>3</sup>، وفقا لأحكام المادة 716 ت إ م إ<sup>4</sup> و الحكمة من ذلك تقادي

---

1 تنص المادة 626 ت إ م إ على ما يلي: « لا يجوز للغير الحائز للشيء محل التنفيذ، أن يعترض على الحجز بادعائه أنه له حق امتياز على هذا الشيء، إنما له أن يثبت حقوقه وقت توزيع الثمن».

2 بريرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 341.

3 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 264.

4 تنص المادة 716 ت إ م إ على ما يلي: «إذا ادعى الغير ملكية منقولات محجوزة، و قام برفع دعوى استردادها، يوقف البيع وجوبا من المحضر القضائي أو محافظ البيع».

الأضرار الناجمة عن إتمام تنفيذ البيع قبل الفصل في الدعوى، لأنه قد يكون الحكم الصادر فيها لصالح المدعى و بالتالي ثبوت أحقيته في استرداد المنقول المحجوز<sup>1</sup>.

## 2- الحكم في دعوى الاسترداد:

يفصل قاضي الاستعجال في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ رفعها و يصل بالنتيجة، إما بالحكم لصالح طالب الاسترداد المسترد، فيحكم له بأحقيته في ملكية الأموال المنقولة المحجوزة على أساس أنه رفع على مال مملوك للغير، إما إذا تبين لقاضي الاستعجال عدم أحقية المدعي المسترد في دعواه لعدم إثباته ملكيته للأموال المحجوزة فإنه يقضي برفض الدعوى دون حاجة للبحث في صحة الحجز من عدمه، و يكون للدائن في هذه الحالة الحق في الرجوع على المدين بطلب التعويض عما لحقه من ضرر أمام قاضي الموضوع، وفقا لأحكام المادة 718 من ت إ م إ و يكون الأمر الاستعجالي الصادر في دعوى الاسترداد قابلا للاستئناف، و يحوز الأمر الصادر في دعوى الاسترداد حجية الشيء المقضي فيه<sup>2</sup>، و هذا طبقا لنص المادة 300 من نفس القانون، التي تنص على ما يلي: «يكون قاضي الاستعجال مختصا أيضا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه، و في حالة الفصل في الموضوع يحوز الأمر الصادر فيه حجية الشيء المقضي فيه».

## المطلب الثاني

### القواعد الإجرائية لبيع المال المحجوز

1 حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 156.

2 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 101.

لا تبلغ إجراءات التنفيذ الجبري غايتها بالحجز، و إنما لا بد أن يعقب هذه الإجراءات بيع المال الذي يتم حجزه، إذ يعتبر البيع مرحلة وسطى بين مرحلتي الحجز و توزيع الثمن الناتج عن البيع بالمزاد العلني، فهو مرحلة تنطوي عليها سلسلة من الإجراءات نظمها المشرع الجزائري في المواد 704 و 713 ت إ م إ و تتم هذه السلسلة من الإجراءات التحضيرية في إعداد الأموال المنقولة للبيع (الفرع الأول)، ثم تليها مرحلة إجراء المزايدة، و تختتم برسو المزاد، على من تقدم بأعلى عطاء لبيع الأموال المنقولة بالمزاد العلني (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### إجراءات بيع المنقولات

يمكن تقسيم الإجراءات المتبعة لبيع المنقول المحجوز إلى مرحلتين الأولى، و تكون سابقة على عملية البيع، تتضمن إجراءات تحضيرية، تهيئ المال المحجوز للمزاد، أما المرحلة الثانية تنظم مرحلة إجراء المزاد في حد ذاته، و عليه يقال أن البيع القضائي يبدأ في هذه الإجراءات بتحديد أجل البيع (أولاً)، و تحديد مكانه (ثانياً)، ثم ضرورة إعلانه للجمهور (ثالثاً).

### أولاً: تحديد تاريخ البيع

يحدد يوم البيع في محضر الحجز، فإذا لم يتم ذلك، و هو الوضع القائم و خاصة بعد إحداث مهنة محافظ البيع بالمزايدة، يجوز تحديده لاحقاً، و يتم ذلك من قبل

المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الأحوال، أو بمقتضى اتفاق صريح من الخصوم<sup>1</sup>، و هذا ما يستخلص من المادة 704/2 ت إ م إ.

على أن المشرع وضع ضوابط و اعتبارات يجب أن تراعى عند تحديد آجال و تاريخ البيع نعرضها على الوجه التالي<sup>2</sup>:

### 1- ميعاد البيع.

يجري بيع المنقولات بالمزاد العلني بعد مضي عشرة (10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز للمدين و تبليغه رسميا، إلا إذا اتفق الحاجز و المحجوز عليه على تحديد ميعاد آخر لا تزيد مدته القصوى على ثلاثة (03) أشهر<sup>3</sup>، أو كان تعديل الميعاد ضروريا لمنع خطر تلف البضاعة أو لانقضاء مدة صلاحية استهلاكها أو انخفاض كبير في السعر، و لرئيس المحكمة طبقا للمادة 704/3 من ت إ م إ أن يأمر بإجراء عملية البيع بمجرد الانتهاء من الحجز و الجرد في المكان الذي يراه مناسبا، إذا كان يضمن أعلى عرض، وذلك بمقتضى أمر على عريضة يقدم إليه من الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس. و الغرض من ميعاد عشرة (10) أيام هو تمكين المحجوز عليه من تفادي البيع بالوفاء للحاجز بحقوقه، و لو بعد توقيع الحجز، أو تمكينه من الاعتراض على الحجز إن كان للاعتراض محل<sup>4</sup>.

---

1 تنص الفقرة الثانية من المادة 704/2 على ما يلي: « يجري البيع بعد مضي مدة عشرة (10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز و تبليغه رسميا، إلا إذا اتفق الحاجز و المحجوز عليه على تحديد أجل آخر لا يزيد مدته القصوى على ثلاثة (3) أشهر ».

2 حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 184 ، قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 103.

3 فريجه حسين، المرجع السابق، ص 287، العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 123.

4 العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 123.

## 2- الأجل الذي يتعين أن يتم البيع خلاله

التشريعات الإجرائية المقارنة تتفق على عدم ترك أموال المدين المراد الحجز عليها مهددة بإجراءات الحجز لمدة طويلة<sup>1</sup>، لأنه قد يحدث أن يتماطل العون القضائي المكلف بالتنفيذ و لا يتعجل البيع، و منه أوجبت البيع خلال مدة زمنية معينة و إلا اعتبر الحجز كأن لم يكن.

وبخصوص المشرع الجزائري نلاحظ أنه تدارك الأمر في ت إ م إ المادة 703، و أوجب إتمام البيع خلال ستة(06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه و إلا اعتبر الحجز والإجراءات التالية له قابلين للإبطال.

ومع ذلك هناك حالتين يبقى فيهما الحجز حتى و لو لم يتم البيع خلال ستة(06) أشهر من تاريخ تبليغه و هما:

- الحالة التي يتم فيها إيقاف البيع باتفاق الخصوم.

-إذا أمر القضاء بمد الميعاد لمدة تزيد على ستة (06) أشهر لضرورة تقتضي ذلك، و الملاحظ على هذه المدة أنها طويلة نسبيا قد تحمل المحجوز عليه مصاريف إضافية متمثلة بالأساس في مصاريف صيانة الأشياء المحجوزة، و عليه اقترح البعض التخفيض فيها<sup>2</sup>.

## ثانيا: تعيين مكان البيع

---

1 مارك نصر الدين، المرجع السابق، ص 188.

2 حمه مراميه، المرجع السابق، ص ص 185-186.



تتص المادة 706/1 ت إ م إ على ما يلي « يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أوفي محل مخصص لذلك، و يجوز أن يُجرى البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض».

وعليه فيعود اختيار مكان البيع إلى المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة حسب الحالة، وفق ما تتطلبه عملية البيع فقد يُجرى البيع في المكان الذي توجد فيه الأشياء المحجوزة أو في محل مخصص لذلك، و يجوز أن يُجرى البيع في مكان آخر تقاديا للأماكن التي يغلب عليها جهالة العامة بها. بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض<sup>1</sup>.

### ثالثا: كيفية الإعلان عن البيع

يقصد بالإعلان عن البيع إعلام أمره للناس كافة ليتقدم للشراء من له في ذلك حاجة، وهو إجراء سابق لعملية البيع و ممهّد له، مما يوجب القانون الإعلان عن البيع حتى يكثر الراغبون في الشراء و يرتفع ثمن البيع و من ثم يستفيد المدين و الحاجز من ذلك، و تختلف وسيلة الإعلان عن البيع حسب قيمة المال المحجوز، أي لا يتوقع إجراء عملية المزايدة دون الإعلان عنها، و ذلك لضمان حضور أكبر عدد من الراغبين في الشراء لتشتد المنافسة عند المزايدة، و بالتالي يتحقق الهدف من المزايدة و هو الحصول على أكبر عطاء ممكن<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### البيع بالمزاد العلني

1 حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 256.

2 قليب فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 106.

يؤدي البيع بالمزاد يؤدي إلى التنافس فيما بين المشترين فيه، و بالتالي تباع الأشياء التي يُجرى عليها المزاد بأعلى ثمن، و من ثم تتحقق مصلحة الدائن الحاجز و مصلحة المدين المحجوز عليه على السواء، و عليه يقال أن البيع القضائي طريقة لضمان الحصول على الثمن، و لتحقيق ذلك هناك جملة من الإجراءات التحضيرية يتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد القيام بها، و التي تبدأ بالإجراءات التحضيرية للمزاد العلني (أولاً)، قصد إعداد محضر الجرد عند البيع (ثانياً)، وتنتهي بإجراءات البيع بالمزاد العلني (ثالثاً).

### أولاً: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني

#### 1- إنذار المدين بالحضور للبيع بالمزاد العلني

حيث يتم بمقتضاه إنذار المنفذ ضده بالحضور للمزايدة المذكورة و التي ستتم بالمكان و الزمان المحددين في الإعلان و كذا في الإنذار، و إعلانه بأن البيع سيتم في حضوره أو في غيابه، و يكون ذلك بموجب محضر قضائي مختوم و موقع عليه من طرف القائم بالتنفيذ<sup>1</sup>.

#### 2- تصريح بالبيع بالمزاد العلني

يقدم هذا التصريح إلى مصلحة التسجيل على مستوى مديرية الضرائب التابعة لوزارة المالية، حتى تحضر عملية البيع، لأنها معنية بأخذ الرسوم الجبائية كمصاريف إضافية على قيمة الدين، و التي تسدد لها من ثمن الشيء المباع<sup>2</sup>.

#### 3- تحرير محضر الجرد

---

1 قليب فاطمة الزهرة، المرجع نفسه ، ص 108.

2 حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 187.

يحرر محضر الجرد في الأوضاع التي سيحصل فيها البيع، سواء في سوق عمومي أو في مكان آخر يكون من شأنه الحصول على أحسن النتائج.

حيث ينتقل عون التنفيذ إلى مكان وجود الأشياء المحجوزة لأجل جلبها، و هنا يحضر محضر بذلك، بعد التأكد من أنها غير منقوصة، ثم تأخذ و توضع في المكان المخصص لعملية البيع بالمزاد<sup>1</sup>.

#### ثانيا: إعداد محضر الجرد عند البيع

تنص المادة 708 ت إ م إ على ما يلي: «لا يجري البيع بالمزاد العلني إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة و تحرير محضر بذلك، يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها. و لا يجري البيع إلا إذا حضر عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة(03) أشخاص، و إلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق».

يتضح من هذا النص أن ت. إ. م. إ أُلزم المكلف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا بعد أن يجرد الأشياء المحجوزة، حيث يذهب العون القضائي في اليوم المحدد للبيع إلى المكان الذي تُوجد فيه الأشياء المحجوزة، و يقوم بجردها في مكان خاص حتى يتأكد من أنها كما هي لم يُصيبها تلف أو ضياع.

والجرد يتم بالمقارنة بين نتيجة حصر الأشياء المحجوزة فعلا على الطبيعة عند البيع و بين ما تم ذكره في محضر الحجز الأول، أو محضر الجرد عند تدخل الدائنين الآخرين، ويترتب على هذا الجرد إعفاء الحارس من مسؤوليته إذا وجدت الأشياء مطابقة، مع العلم أن

1 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق ، ص108.

---

هذا المحضر يختلف عن محضر الحجز الأول، أو محضر الجرد الذي تدخل بمقتضاه دائن لاحق مع الدائن السابق.

كما فرض القانون كذلك على المكلف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا إذا حضر المزاد عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة (03) أشخاص، و في حالة عدم اكتمال النصاب، يؤجل البيع إلى تاريخ لاحق، و الهدف من فرض هذا الشرط هو تحقيق الغاية المرجوة من البيع<sup>1</sup>.

### ثالثاً: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

تتناول في إجراءات البيع بالمزاد العلني عملية المزايدة في حد ذاتها، ثم الكف عن البيع، ومحضر رسو المزاد.

#### 1- عملية المزايدة

تجري المزايدة تحت إشراف القائم بالتنفيذ هما (المحضر القضائي و محافظ البيع بالمزايدة) في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك، و يجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا قدر أن من شأن البيع في ذلك المكان بجلب أكبر عدد من الراغبين في المزايدة.

و يبدأ المزاد بمناداة المكلف بالتنفيذ على مفردات الحجز دون ثمن أساسي يبدأ به وإنما يترك الأمر للمشتريين الذين يدفعهم تنافسهم للوصول إلى أعلى ثمن، و يتقدم الراغبون في الشراء.

و يبدأ أول متقدم بتحديد ثمن، و تجري المزايدة عليه، و يعد كل عطاء ملزماً لصاحبه، و يسقط بتقديم عطاء آخر يزيد عليه.

---

1 حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 188.

و طبقا للمادة 1/713 ت إ م إ<sup>1</sup> يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عرض، و لا يشترط أن يرسو المزاد بثمن معين باستثناء المصوغات أو السبائك من الذهب أو الفضة و الحلي و المجوهرات و الأحجار الكريمة، لا يجوز أن تباع بثمن أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبرة، حيث إذا لم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة المقدرة لها و لم يقبل الدائن استيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة، أجل البيع إلى تاريخ لاحق، و هنا تباع لمن يقدم أعلى عرض و لو بثمن أقل مما قدرت به.

و على من يرسو عليه المزاد دفع الثمن فوراً، و إلا وجب إعادة البيع على ذمته، و عليه بمجرد رسو المزاد و دفع الثمن، يصبح المشتري مالكا للأشياء المباعة، و ذلك متى كانت إجراءات التنفيذ صحيحة و الأشياء المحجوزة مملوكة للمدين، أما عند حدوث العكس، فالمشتري إذا كان حسن النية، و عملاً بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية. لا يجوز للمالك الحقيقي استردادها من مشتريها، إلا إذا كان هذا الأخير سيء النية.

كما يترتب على البيع تخصيص المبلغ المتحصل من البيع للوفاء بديون الحاجز أو الحاجزين قبل البيع<sup>2</sup>.

## 2- الكف عن البيع:

قد يقع الحجز على منقولات تفوق قيمتها قيمة الدين المحجوز من أجله، و لما كان الغرض من البيع هو الحصول على ما يكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين و مصاريف التنفيذ، قدر القانون أنه من الإضرار بمصلحة المدين أن تباع كل أمواله جبراً عنه إن كان

---

1 تنص المادة 1/713 ت إ م إ على ما يلي: «يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عرض، و لا يسلم له الشيء المباع إلا بعد دفع ثمنه».

2 حمه مرامريه، المرجع السابق، ص ص 188-190.

بعضها يفي بحق الدائنين الحاجزين و من أجل ذلك تبني المشرع الجزائري صراحة نظام الكف عن البيع في المادة 713/2 من ت إ م إ<sup>1</sup>، حيث يوقف البيع بقوة القانون عن باقي المنقولات إذا نتج عن البيع جزء منها مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوزة من أجلها و المصاريف و تسلم المنقولات التي لم يتم بيعها إلى المدين فور ذلك.

### 3- محضر رسو المزاد:

يثبت القائم بالتنفيذ عملية البيع بإرساء المزاد على صاحب أعلى عرض، أو إعادته أو الكف عنه على النحو السابق، في محضر قضائي يسمى بمحضر البيع بالمزاد العلني، و هو ورقة من أوراق المحضرين، يجب أن يتوافر على البيانات العامة، بالإضافة إلى بيانات خاصة، نصت عليها المادة 715/2 من ت إ م إ، التي نستخلص منها زيادة على البيانات المعتادة يتضمن المحضر ما يلي:

أ- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلتها، لا سيما تاريخ التبليغ الرسمي و التكاليف بالوفاء و تاريخ إعلان البيع.

ب- أسماء و ألقاب الأطراف

ج- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

د- مبلغ الدين.

هـ- الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها.

---

1 تنص المادة 713/2 من ت إ م إ على ما يلي: «إذا نتج عن بيع جزء من الأموال المحجوزة مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها و المصاريف، يتوقف المحضر القضائي أو محافظ البيع عن المضي في بيع باقي المحجوزات، و يرفع الحجز عنها بقوة القانون».

و- حضور المحجوز عليه أو غيابه.

ي- الثمن الراسي له المزاد و تاريخ الدفع و الهوية الكاملة لمن رسى عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا، يختتم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه مع الراسي عليه المزاد، و تودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### أثار البيع

لا شك أن المرحلة النهائية من مراحل التنفيذ الجبري هو استيفاء الدائن لحقه و هذا الاستيفاء هو الغاية من إجراءات التنفيذ الجبري، و لا يثير توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ مشاكل إجرائية، إلا حين يتعدد الدائنين ذوي الحقوق في التوزيع، و لا تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء بكامل حقوقهم، و نظرا لأهمية هذه المسألة فقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في ت إ م إ في المواد من 790 إلى 799 بكيفية مفصلة مع معالجة كل الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع. و لكن يختلف هذا التوزيع فيها إذا كان دون قائمة قضائية (الفرع الأول)، أو بقائمة قضائية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### التوزيع دون قائمة قضائية

يجب القانون في حالات معنية توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها، فإن لم تتوفر إحدى هذه الحالات، وجب اللجوء إلى طريقة أخرى و هي إيداع حصيلة

---

1 عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص ص 229-230، قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص ص 113-114 ، حمه مرامريه، المرجع السابق، ص ص 191-192.

التنفيذ، و عليه سنتناول نقطتين أساسيتين أولهما، توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ (أولاً)، و إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ (ثانياً).

### أولاً: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ

يعتبر توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ سواء تعلق الأمر بالمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني، الطريق العادي الذي يختتم به التنفيذ الجبري في حال كفاية المبالغ المالية التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني<sup>1</sup>.

#### 1- تسليم المبالغ للحاجز

إذا كان الدائن الحاجز واحدا فإنه يستوفي حقه مباشرة ممن تكون حصيلة التنفيذ تحت يده، سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع المكلف بملف التنفيذ، و على من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز أن يتأكد من استيفاء الدائن الحاجز لشروط الوفاء له. و الوفاء للحاجز الواحد، واجب سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، و في هذه الحالة الأخيرة يكون للدائن أن ينفذ على أموال المدين الأخرى ليستوفي الدائن له من دينه<sup>2</sup>.

#### 2- تسليم المبالغ للدائنين الحاجزين:

في حالة تعدد الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز مع كفاية المبالغ المتحصلة من التنفيذ وفاء بجميع حقوقهم، يتم توزيع الأموال على النحو الآتي:

---

1 بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص349.

2 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 343-344



أ- يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي.

ب- يجوز كذلك الوفاء من المبالغ المالية المتبقية لباقي الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية، إنما سندات عادية يستفاد منها وجود دين كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بدين شرط موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

ج- ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، بعد سداد الديون والمصاريف<sup>1</sup>، وهذا ما يستخلص من نص المادة 791 ت إ م<sup>2</sup>.

و تجدر الملاحظة أن الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين دائنين عاديين، أو كان بينهم دائنون ممتازون، ما دام المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم، لأنه في هذه الحالة لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على آخر<sup>3</sup>.

### ثانيا: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

توجد حالتان لا يجوز فيها استيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لإحتمال المنازعة فيهما ، و إنما أوجب القانون إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم

---

1 بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 350.

2 تنص المادة 791 ت إ م إ على ما يلي: « في حالة تعدد الدائنين، و كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه».

3 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 344.

في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة و هاتين الحاليتين هما:

1- حالة تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها.

2- حالة تعدد الحجز على أموال نفس المدين.

### 1- تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها

يثير تعدد المستحقين إشكالا فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني أقل من الديون المطالب بها، في هذه الحالة جاءت المادة 792 ت إ م إ<sup>1</sup> عكس ما تضمنته المادة 791 من نفس القانون.

فإذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، لا يجوز للمحضر القضائي أو محافظ البيع و كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تتم في دائرة اختصاصها التنفيذ، مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة و محضر رسو المزاد، ثم يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ<sup>2</sup>.

### 2- تعدد الحجز على أموال نفس المدين

---

1 تنص الفقرة الأولى من المادة 792 ت إ م إ على ما يلي: «إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع و على كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تتم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة و محضر رسو المزاد» .

2 بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 352.

و في حالة وجود عدة حوز على أموال نفس المدين المحوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي أو محافظ البيع) و على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تتم في دائرة اختصاصها الحز الأول أو البيع الأول للأموال المحوزة حتى تسهل عملية التوزيع<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### توزيع بقائمة قضائية

يؤدي تمام البيع الجبري للمال المحوز بالمزاد العلني إلى اختصاص الدائنين الحاجزين و من اعتبروا طرفا في الإجراءات بحصيلة التنفيذ بقوة القانون، و يصبح الثمن مخصصا للوفاء بدين الطرف الإيجابي في التنفيذ وقت البيع، أي الدائن الحاجز أو المتدخل قبل البيع فيكون لهؤلاء أولوية إجرائية على الثمن الناتج عن البيع الجبري بالمزاد العلني، سواء كان الثمن كافيا للوفاء بحقوقهم جميعا أو غير كاف، و تبدأ إجراءات التوزيع كمرحلة أخيرة من مراحل التنفيذ الجبري عند تمام البيع القضائي للمال المحوز بالمزاد العلني، و ذلك لتحويل المال المحوز إلى مبلغ من النقود لكي يستوفي منها الدائنون حقوقهم النقدية و من ثم فإن مسألة توزيع حصيلة التنفيذ بتدخل القضاء و تحت إشرافه تقتضي منا التطرق إلى شروط توزيع حصيلة التنفيذ (أولا)، ثم معرفة الإجراءات التي تجري أمام القضاء و المعايير المعتمدة في تهيئة قائمة التوزيع و طرق الطعن فيها (ثانيا).

#### أولا: شروط توزيع حصيلة التنفيذ:

لتدخل القضاء و افتتاح إجراءات التوزيع يجب توفر الشروط التالية:

1 حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 345.

## 1- تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية

يفترض التوزيع بداية بتعدد الدائنين، و على ذلك إذا كان الحاجز واحد على المال المنزوعة ملكيته و لم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز، و لم يعتبر طرفا في الإجراءات قانونا، فإنه يستوفي حقه مباشرة من نتائج عملية البيع<sup>1</sup>.

## 2- عدم كفاية حصيلة التنفيذ:

يعتبر عدم كفاية حصيلة التنفيذ شرطا نصت عليه المادة 792 من ت إ م إ ، و عليه إذا كانت المبالغ المحجوزة غير كافية للوفاء بحقوق الحاجزين تودع هذه الأخيرة مباشرة بأمانة ضبط المحكمة المختصة<sup>2</sup>.

### ثانيا: إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

يتم توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ تبعا للإجراءات الآتية:

#### 1- إعداد القائمة المؤقتة: إثر قيام رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة

كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

أ- يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدین، يراعي من خلالها الأحكام القانونية المتعلقة باستحقاق الديون منها حقوق الامتياز العامة و الخاصة و الترتيب، كما يأمر بإيداعها بأمانة الضبط و تعليق مستخرج منها<sup>3</sup>. (المادة 794 ت إ م إ).

1 قليب فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 120.

2 حمه مرمریه، مرجع سابق، ص ص 214-215.

3 بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 354.

ب- بعدها يقوم رئيس أمناء الضبط بتعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع، بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوما.

و يجوز لكل دائن بيده سند دين و لو كان عاديا (لا يشترط أن يكون سند تنفيذي)، أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، إلى أمانة ضبط المحكمة لطلب قيده مع بقية الدائنين و إلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة<sup>1</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 795 من ت إ م إ.

## 2- انعقاد جلسة التسوية الودية:

نظمت المادة 796 ت إ م إ آليات انعقاد جلسة التسوية الودية و الفصل في توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ و المودعة بأمانة الضبط و ذلك على النحو الآتي<sup>2</sup>:

يتم تكليف الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهمهم التعجيل، بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة<sup>3</sup>. و الغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة المؤقتة أمام رئيس المحكمة الذي أعدها، تقاديا للمشاكل العديدة التي قد تعترض في التوزيع.

وفي الجلسة المحددة، يتحقق الرئيس من صفة الدائنين و صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة التوكيلات و صحة طلبات التسجيل، ثم يُقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع و شطب من لم تثبت صفته.

1 حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 346-347.

2 بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 355.

3 فريجه حسين، مرجع سابق، ص 329.

---

أما بالنسبة لحضور الأطراف المعنية للجلسة المحددة للتوزيع، فهناك فرضيتين:

**أ- حضور الأطراف و إتفاقهم على التسوية الودية:**

إذا حضر ذوو الشأن، أثبت أمين الضبط حضورهم، و يقتصر الحضور على ذوي الشأن فلا يسمح للجمهور بحضور الاجتماع، و حصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، بتسوية ودية، أثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه و أمين الضبط و الحاضرين، و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي<sup>1</sup>.

**ب- التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية: و هنا يجب التفريق بين حالتين:**

- **حالة تخلف جميع الدائنين:** إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة و تصبح بذلك نهائية.(المادة 4/796).

وأساس ذلك أن غيابهم قرينة على الموافقة الضمنية على القائمة المقترحة و بالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها.

- **حالة تخلف أحد الأطراف فقط:** إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف من القائمة المؤقتة، و ليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس لأن المشرع افترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة لنصيبه.

---

1 حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص347.

---

وفي الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة (المادة 5/796)<sup>1</sup>.

---

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 348.

## الفصل الثاني

### الأحكام الإجرائية للحجز على العقار

تعد عملية الحجز على العقار من بين الوسائل القانونية التي يلجأ إليها الدائن الحاجز لاستيفاء حقه من الدين في حالة عدم كفاية جميع منقولات المدين، أو عدم وجودها مطلقاً لدى المدين طبقاً لما نصت عليه المادة 721 من ت إ م إ<sup>1</sup>، يلي ذلك تبليغ المدين أو الحاجز و الكفيل العيني بالوفاء، فإن امتنع عن الوفاء و انتهت المهلة المحددة قانوناً يتم شهره بالمحافظة العقارية و بهذا الإجراء يتم الحجز العقاري الذي يقوم به المحضر القضائي، بإبلاغ أمر الحجز إلى المدين و إعداره بأنه إذا لم يدفع الدين في الآجال المحددة، فإن أمر الحجز سيسجل في مصلحة الشهر العقاري الذي يستوجب أن تتوفر فيه البيانات الأساسية التي تضمنتها المادة 737 من ت إ م إ لإعداد العقار محل البيع (المبحث الأول).

إن التنفيذ على عقارات المدين يكون عن طريق بيعها بالمزاد العلني لتسديد دين الحاجز و ديون باقي الدائنين المشتركين، و يتناول الحجز عقاراً واحداً أو أكثر، و قد يلاحظ أن إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني طويلة و معقدة إلا أن الهدف من ذلك يعود إلى أهميتها في اقتصاد البلاد و ضرورة حمايتها و حماية أصحاب الحقوق عليها (المبحث الثاني).

---

1 تنص المادة 721 من ت إ م إ، على ما يلي: «يجوز للدائن، الحجز على العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها. غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار، الذي بيده سنداً تنفيذياً، يجوز له الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى و لو انتقلت ملكيتها إلى الغير».



## المبحث الأول

### إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المملوك للمدين و غير المدين

نظم ت إ م إ إجراءات الحجز على العقار في المواد من 721 - 736، بحيث ميز القانون بين إجراءات حجز العقار المملوك لكلا من المدين و غير المدين (المطلب الأول). اتبع المشرع منهجا دقيقا و إيجابيا في الحجز على العقار، بحيث جعل الحجز يتم قانونا بإجراء إعلان أمر الحجز أو التنبيه بنزع الملكية و تسجيله بالمحافظة العقارية و ذلك لحماية الغير (المطلب الثاني)، ثم يقوم المحضر القضائي بإيداعها لدى قلم كتابة محكمة مقر المجلس ثم يقوم بالإعلان عن البيع (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### إجراءات الحجز التنفيذي

الأصل العام في التنفيذ الذي قرره المشرع أن تكون أموال المدين ملك له حتى يجوز التنفيذ عليها (الفرع الأول)، أما في التنفيذ على العقار نجد المشرع قرر جواز التنفيذ على أموال الغير، و هذا ما نصت عليه المادة 911 من ت م ج<sup>1</sup> بالنسبة لحائز العقار، أما

---

انتص المادة 911 ت م ج على ما يلي: «يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه. ويعتبر حائزا للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن».

---

بالنسبة للشخص الذي كفل عينا دين المدين فقد نصت عليه المادة 918 من ت م ج<sup>1</sup> (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### حجز عقار مملوك للمدين

نظم المشرع الجزائري وفقا ل: ت م ج إ م إ الحجز الواقع على العقارات المشهورة وغير المشهورة، و قد خصص المشرع الجزائري ذلك في الباب الخامس بعنوان (الحجز) بحيث نجد الفصل الخامس بعنوان (في الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية المشهورة) المواد من 721 إلى 765 (أولا)، و الفصل السادس بعنوان (في الحجز على العقارات غير المشهورة) المواد من 766 إلى 774 (ثانيا).

**أولا: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة و الحقوق العينية العقارية:**

إن الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة هو ذلك الحجز الذي يتم من خلاله وضع أموال المدين العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية و ذلك من أجل استيفاء جميع ديون الدائنين<sup>2</sup>، و هو ما أشارت إليه المادة 721 من ت م ج إ م إ التي تنص على ما يلي: «يجوز

---

1 تنص المادة 918 من ت م ج على ما يلي: «يجوز لكل دائن قيد حقه و لكل كفيل حق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، و يكون ذلك في مدى ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمي، يضاف إليه آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن و موطنه المختار، على ألا تزيد آجال المسافة على ثلاثين يوما أخرى».

2 عبد الحفيظ خلادي و لقمان بن جباس، «الحجز على العقارات المشهورة و بيعها بالمزاد العلني»، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قسم الحقوق، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2013، ص 8.

للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينة مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينة أو عدم وجودها.

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

و قد جاءت هذه المادة لضبط الشروط الواجب توافرها لطلب حجز عقاري ثم أقرت استثناء عن القاعدة بموجب الفقرة الثانية، فأما عن الشروط فقد تضمنتها الفقرة الأولى حيث يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينة كحق الانتفاع، مفرزة كانت أو مشاعة متى:

كان بيد الحاجز سند تنفيذي من بين السندات التنفيذية المذكورة في المادة 600 من ت إ م إ.

أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينة أو عدم وجودها و أفضل وسيلة لإثبات ذلك، المحضر الذي يحرره الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ، كما أن نص المادة 721 ينسجم مع المادة 620 من نفس القانون التي وضعت ترتيبا ملزما للحاجز بحيث يتم التنفيذ أولا على الأموال المنقولة، ثم ينتقل إلى التنفيذ على العقارات<sup>1</sup>.

1 بربرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 226.

بينما الاستثناء، هو ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 721 حيث يجوز للدائن متى

كان:

مرتثنا أو صاحب حق امتياز خاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار.

بيده سند تنفيذي.

الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة دون شرط عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها حتى لو انتقلت ملكيتها إلى الغير<sup>1</sup>.

## 1- إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

### أ- استصدار أمر الحجز وتبليغه

يعتبر استصدار أمر الحجز أول إجراء يقبل على اتخاذه الدائن للقيام بعملية الحجز العقاري وهو الذي يلي مقدمات التنفيذ مباشرة<sup>2</sup>، بحيث يتمثل هذا الأخير في أن يتولى الدائن نفسه أو ممثله القانوني أو الإتفاقي<sup>3</sup>، كالمحامي، مدير الشركة أو أي شخص موكل بوكالة خاصة<sup>4</sup>، تقديم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موقع العقار، مرفقا بالوثائق والسندات الخاصة بالدين والعقار محل الحجز، على أن يتضمن الطلب مجموعة من البيانات الضرورية لإجراء الحجز وهي:

---

1 بريرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 226.

2 بلقاسم سلماني، «الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012، ص 23.

3 العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 132.

4 بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 23.

- اسم ولقب الدائن و موطنه الحقيقي أو موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.

- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار أو الحق العيني المطلوب حجزه مع تبيان موقعه ، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

وفي حالة تعذر حصول الدائن على بعض البيانات الخاصة بوصف العقار، يجوز استصدار أمر على عريضة غير قابل للطعن، يسمح للمحضر القضائي دخول العقار ومشتملاته لأجل ذلك. ويصدر رئيس المحكمة أمرا على عريضة بحجز العقار أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب كأصل عام، لكنه استثناء يجوز للدائن أن يستصدر أمرا واحدا فقط بالحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية لمدينه، حتى ولو كانت تقع في دوائر اختصاص مختلفة، مع مراعاة أن يتضمن الأمر البيانات المنصوص عليها في المادة 724/2 من إ م ت إ<sup>1</sup>.

---

1 تنص المادة 724/2 من إ م ت إ على: «إذا كان للمدين عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية.

يجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

- 1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به،
  - 2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين،
  - 3- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،
- وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاث أعلاه، كان قابلا للإبطال».

وبعد استصدار أمر الحجز يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي للأمر للمدين منذراً إياه بأنه إن لم يقدّم بالوفاء بمبلغ الدين في أجل شهر واحد(1) ، من تاريخ التبليغ، فإن العقار أو الحق العيني العقاري سيباع جبراً عليه<sup>1</sup>.

يجب على الدائن قبل أن يستصدر أمراً بحجز عقار مدينه أن يعلمه بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء بما تضمنه خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تبليغه الرسمي<sup>2</sup>، طبقاً لما جاء في نص المادة 612/1 من ت إ م إ: « يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما يتضمنه السند التنفيذي في أجل 15 يوماً»، فإذا لم يقدّم المدين بالوفاء، فيحق للدائن استصدار أمر بالحجز على عقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه.

ونصت على ذلك المواد من 721 - 725 من نفس القانون، على أنه في حالة كون العقار أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني للغير، فإنه يجب كذلك تبليغ هذا الغير بأمر الحجز مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز، أما إذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتازاً، يتمتع بتأمين عيني على العقارات المراد حجزها، فيتم التبليغ الرسمي إلى حائز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وجد.

على إثر الانتهاء من التبليغات، يتم إيداع أمر الحجز فوراً، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار للقيام بقيد أمر الحجز، وبالتالي يعد العقار و أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد<sup>3</sup>.

1 العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 133.

2 محمد صبري السعدي، المرجع السابق ، ص 221.

3 العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 133.

## ب- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

نص المشرع على هذا المجال في المادة 379/الفقرة الأخيرة من إ م القديم أن أمر الحجز يودع خلال شهر من تبليغه بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه موقع العقار الذي يسجل في السجل العقاري المنصوص عليه قانونا والمؤشر من قبل رئيس المحكمة<sup>1</sup>. غير أن المشرع الجزائري قد عدل هذه المادة بالمادة: 3/724 إ م إ حيث أصبح ميعاد قيد الأمر يوم واحد أو على الفور، رغم أنه لم يرتب أي أثر على تخلف هذا الميعاد، وفضل الإبقاء عليه كأجل تنظيمي تقاديا للإطالة في الإجراءات وهذا على عكس بعض التشريعات التي ألغته أصلا كالقانون المصري<sup>2</sup>.

وقد نص كذلك في إ م إ على ضرورة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية والآثار المترتبة على ذلك في المواد 728 - 736<sup>3</sup>، إذا كان المحافظ العقاري ملزم بتسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز، يوضح فيها ما تضمنته المادة 728 من إ م إ<sup>4</sup>.

يستوجب على المحافظ العقاري أن يقيد أمر الحجز من يوم الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو للدائن الحاجز في مدة ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداعه. تحتوي الشهادة العقارية على جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار والحق العيني العقاري

---

1 كبراج أمال، «الحجز العقاري»، الدفعة 14، المدرسة العليا للقضاء، عنابة، 2006، ص 8.

2 حسيان رضا، «الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013، ص ص 30-31.

3 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 226

4 عبد الحفيظ خلادي ولقمان بن جباس، المرجع السابق، ص 21.

وأسماء و ألقاب الدائنين وموطن كل منهم<sup>1</sup>، ويجب عليه إثبات تاريخ وساعة الإيداع كما يذكر بهامش القيد كل أمر حجز سبق قيده بالترتيب مع بيان أسماء و ألقاب الدائنين وموطن كل منهم، والجهات القضائية التي أصدرت أوامر هذه الحجزات (المادة 729 ت إ م إ).

وفي حالة ما إذا لم يتم المحافظ العقاري بعمله المنصوص عليه فيما سبق فتطبق عليه العقوبات التأديبية من رئيسه طبقا للتشريع الذي يخضع له<sup>2</sup>.

أكد المشرع على أنه بعد قيد أمر الحجز لا يجوز للمدين ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني نقل ملكيته ولا ترتيب تأمينات عينية عليه، وكل تصرف من هؤلاء يكون قابلا للإبطال من طرف الحاجز باعتبار أن التصرفات القابلة للبطلان يمكن إجازتها، أما بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، وبما لهم من حق امتياز على العقار، يجوز لهم أن يقيّدوا امتيازاتهم على العقار والحق العيني العقاري المحجوز وفقا لأحكام القانون المدني لاسيما المادتين 999، 1001 منه.

أما إذا قام المحجوز عليه بإيداع مبلغ كاف لتغطية أصل الدين والمصاريف تصبح التصرفات القانونية الواردة على العقار نافذة<sup>3</sup>.

#### ثانيا: حجز العقار الغير المشهر:

إن الدائن الحائز على سند تنفيذي و الذي لم يتمكن من استيفاء دينه باتباع إجراءات الحجز على منقولات مدينه بسبب عدم وجودها أو عدم كفايتها، عليه الانتقال كخطوة ثانية

1 عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 234.

2 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص ص 228-229.

3 عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر 2009، ص ص 373-374.



إلى التنفيذ على عقارات مدينه غير المشهرة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ<sup>1</sup>.

لقد نص المشرع الجزائري على إمكانية التنفيذ على العقار و هذا انطلاقا من الواقع نظرا لعدم استكمال عملية مسح الأراضي و العقارات كليا إضافة إلى تصرف هيئات رسمية في عقارات غير مشهرة مما أدى بظهور قوانين تساير الواقع<sup>2</sup>، فجاءت المادة 766 من ت إ م إ تجيز إمكانية الحجز على العقار غير المشهر طبقا لما ورد في الفقرة الأولى منها، شريطة أن تكون تلك العقارات ضمن وصفين:

1- عقار غير مشهر له مقرر إداري.

2- عقار غير مشهر له سند عرفي ثابت التاريخ، وفقا لأحكام القانون المدني<sup>3</sup>.

و هما الحاليتين اللتين أجاز فيهما القانون إمكانية الحجز دون غيرهما، في الأصل تتم عملية الحجز بنفس الطريقة<sup>4</sup>، إذ تباشر وفقا لما جاء في أحكام المواد 722، 723 من نفس القانون. بحيث يقدم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار. يتضمن البيانات المحددة في المادة 722 مرفقا بوثائق أشارت إليها المادة 766 من ت إ م إ و هي:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.

---

1 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 41.

2 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 155.

3 سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 990.

4 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 155.

و بعد استصدار الأمر بالحجز يتم تبليغه إلى كل من المدين المحجوز عليه و حائز العقار إن وجد و هذا ما نصت عليه المادة 767 من ت إ م إ و التي تحيلنا للمادة 688 منه في طريقة التبليغ<sup>1</sup>.

كاستثناء ألزم المشرع إتباع إجراءات خاصة من أجل وضع العقار غير المشهر تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء الدين من ثمنه<sup>2</sup>، مع اختلاف في مسألة إرفاق طلب الحجز بالسند العرفي أو المقرر الإداري، إضافة إلى قيد الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يتواجد بها العقار، بدل المحافظة العقارية حسب المادة 768 من ت إ م إ، إلا أن حكم رسو المزاد يتم إشهاره في المحافظة العقارية مما سيساهم في تطهير ذلك العقار<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### حجز عقار غير مملوك للمدين

المبدأ الأساسي يقضي بأن يكون المال محل التنفيذ مملوك للمدين لأن جميع أمواله ضامنة لوفاء ديونه و هذا ما نصت عليه المادة 188 من ت.م.ج<sup>4</sup>، غير أن هناك استثناءين على هذا الشرط، حيث يجري التنفيذ على مال غير مملوك للمدين و يكون ذلك في حالة التنفيذ في مواجهة الحائز، الكفيل و هذا الجواز يكون في التنفيذ على مال الغير و لا يخول هذا الطريق إلا للدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه،

1 حسيان رضا، المرجع السابق، ص ص 41 - 42.

2 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 41.

3 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 155.

4 تنص المادة 188 من ت م ج على ما يلي: «أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه».

كالدائن المرتهن رهنا رسميا أو صاحب حق امتياز أو تخصيص، تبقى للدائن الأفضلية، إذ يخول له القانون الحق في تتبع و متابعة التنفيذ الجبري على العقار في أي يد ينتقل إليها، فالغير الذي يملك حجز عقاره في هذه الحالة إما أن يكون قد اكتسب ملكية العقار، و هو مثقل بحق عيني تبعي، الذي يطلق عليه وصف الحائز (أولا)، و إما أن يكون قد رهن عقاره ضمانا لدين غيره و يربطه بالدائن عقد رهن رسمي و يطلق عليه الكفيل العيني (ثانيا).

### أولا: حجز عقار الحائز

يعتبر حائز في الحجز العقاري من اكتسب ملكية عقار مرهون، و ذلك بموجب سند مسجل سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية، و دون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون بالرهن<sup>1</sup>.

و من خلال نص المادة 911 من ت م ج، نستخلص تعريفا لحائز العقار، و يقصد به طبقا لهذه المادة: «هو كل شخص انتقلت إليه، بأي سبب من الأسباب، ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون برهن».

فوفقا لهذا التعريف فإن الشخص يعتبر حائزا إذا توافرت فيه الشروط التالية:

- أن يكون العقار مملوك للمدين، و مرتب عليه حق عيني تبعي مقيد و مشهر بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير.
- أن تنتقل ملكية هذا العقار إلى شخص آخر، شرط أن يكون الحق العيني مما يجوز رهنه، و بيعه على استقلال كحق انتفاع، أما إذا كان غير ذلك فلا يعتبر من تلقاه حائزا، كمن يكتسب حق ارتفاق.

---

1 عبد الباسط جميعي و آمال الفزائري، المرجع السابق ، ص 157.

- أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر، قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز.

- ألا يكون من تلقى هذا الحق مسؤولاً شخصياً عن الدين، و تقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية، فضلاً عن الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة الحجز على عقار المدين، كما تقتضي من ناحية أخرى توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع إلى هذا الحائز، و بالرجوع إلى المادة 726 من إ م ت إ، فإنه ينبغي التبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الحائز، و يختلف الإنذار الموجه إلى الحائز عن ذلك الموجه إلى المدين، في أن ذلك الموجه إلى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار، أو اتخاذ إجراءات الحجز في مواجهته، و قد نصت المادة 734 من إ م ت إ على بيانات هذا الإنذار، إضافة إلى البيانات المعتادة و هي:

- 1- بيان السند التنفيذي و تاريخ القيد.
- 2- بيان أمر الحجز و تاريخ القيد.
- 3- إنذار الحائز و تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد(1) من تاريخ التبليغ الرسمي و إلا بيع العقار جبراً عليه<sup>1</sup>.

#### ثانياً: حجز عقار تحت يد الكفيل العيني

إذا كان يقضي في الأصل أن يكون الراهن هو نفسه المدين، إلا أنه استثناءً يجوز أيضاً أن يكون الراهن شخصاً آخر غير المدين، يرهن عقاراً مملوكاً له لمصلحة المدين، فإذا رهن شخص عقاراً يملكه ضماناً لدين آخر، فإن هذا الراهن يسمى بالكفيل العيني<sup>2</sup>، و لم يفصل إ م ت إ في إجراءات حجز عقار الكفيل العيني، إلا ما نصت عليه المادة 727

1 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص ص 74-75.

2 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 47.

منه، فإنه إذا تقدم أي دائن ببيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، بعد قيد أمر حجز العقار وجب على المحضر القضائي تسجيله مع بقية الدائنين الحاجزين و استصدار أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين المسجلين و يصبح طرفا في التنفيذ، و لا يجوز شطب تسجيلات الدائنين و التأشير عليهم إلا بصور أمر مخالف بذلك (المادة 726 ت إ م إ) <sup>1</sup>.

فالحائز إذا كان دائنا ممتازا، له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون و إلى الكفيل العيني إن وجد.

حائز العقار أو الكفيل العيني له الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز و البيع<sup>2</sup>، و هذا ما يتوافق مع نص المادة 902 من ت م ج، و بالنظر للإجراءات التي يتم التطرق إليها فيما يخص الحائز (المادة 734 ت إ م إ) لا سيما توجيه الإنذار له، فإن ت إ م إ لم ينص على حكم مماثل بالنسبة للكفيل العيني، و هذا ما يدفع للاعتقاد أنه إذا لم يقم المدين بالوفاء بالدين فإن إجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و قيده باسمه في المحافظة العقارية، و ذلك حماية للغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع أن يعلم بهذا الحجز و كل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي هو اتخاذ مقدمات التنفيذ و مواصلة تبليغه السند التنفيذي و إلزامه بالدفع<sup>3</sup>.

---

1 فريجه حسين، المرجع السابق، ص 297.

2 عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص ص 233-234.

3 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 48-49.

## المطلب الثاني

### الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز

مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز، وإنما يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع و بياناتها (الفرع الأول)، و إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها، و إخبار ذوي الشأن الذين أوجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم، ثم الإعلان عن جلسة المزايدة و الشروع في البيع (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### إعداد قائمة شروط البيع و بياناتها

لا يتسنى بيع العقار إلا بإعداد منهج إجرائي لبيعه يتجلى في قائمة شروط البيع، فإذا استقامت تلك القائمة على صحيح القانون الإجرائي الذي وضع لها نظام قانوني محدد، صار البيع الجبري الناتج عن ذلك حتميا (أولا).

و من خلال ما نصت عليه المادة 737 من م إ م إ، فقائمة شروط البيع هي محرر يقوم بتحريره المحضر القضائي خلال الشهر الموالي لتسجيل أمر الحجز إذا لم يقيم المدين بالوفاء بدينه (ثانيا).

#### أولا: إعداد قائمة شروط البيع

قبل أن يباع العقار بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بعدة عمليات قانونية، تهدف كلها إلى إعداد العقار للبيع بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز، و المحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه للاشتراك في هذا

## البيع<sup>1</sup>.

تعرف قائمة شروط البيع على أنها: «ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه»<sup>2</sup>، و تتضمن أيضا مجموعة من البيانات منها ما يتعلق ببيان أهم الإجراءات و الوثائق التي بني عليها الحجز، فتقيد رئيس المحكمة و أطراف الحجز التحقق من مدى صحة الإجراءات<sup>3</sup>.

### ثانيا: البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع

لقد حددت المادة 737 من إ م ت إ م إ البيانات الإلزامية الواجب توفرها بالقائمة على

سبيل المثال و منها:

1- اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحائز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم<sup>4</sup>.

2- بيان السند التنفيذي الذي تتم إجراءات الحجز بمقتضاه، و يقصد به السند التنفيذي الذي حصلت الإجراءات بمقتضاه في هذا الشرط، إذا كان سند رسمي يذكر تاريخه و الموظف أو الضابط العمومي الذي يحرره، الثمن و تاريخ الاستحقاق<sup>5</sup>. و أن يذكر إذا كان السند حكما قضائيا نهائيا، أو حكما قضائيا مشمولا بالنفاز المعجل أو أنه محررا موثقا<sup>6</sup>، و أن يذكر إذا كان حكم أو قرار أو أمر يعلن تاريخه، و الجهة القضائية التي أصدرته أو صادقت عليه.

---

1 كراج آمال، المرجع السابق، ص 21.

2 عيسى زرقاط، «إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري»، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 59.

3 بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 56.

4 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 238

5 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 73.

6 محمد السيد عمر التحيوي، البيع الجبري للعقار و الحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص 2.

3- أمر الحجز، تاريخ تبليغه الرسمي، وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، ويجب ذكرها إذا كانت هناك اعتراضات أدت إلى إجراءات الطعن التي اتبعت والقرارات التي فصلت فيها<sup>1</sup>، وهذه البيانات تفيد كل من رئيس المحكمة و أطراف الحجز في أن الحاجز باشر وبطريقة صحيحة الإجراءات التي رسمها له المشرع<sup>2</sup>.

4- تعيين العقارات المبينة في أمر الحجز مع بيان موقعها ومساحتها وحدودها و رقم القطعة والشارع وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينها وهل العقار مفرزا أو مشاعا، وتوضيح إذا كان العقار بناية ورقمه<sup>3</sup>.

5- تحديد شاغل العقار:

قد يكون شاغل العقار المدين أو الكفيل العيني أو الحائز، و كل منهم لا يدفع أجرة سكنه، أما إذا كان شخص آخر مستأجر مثلا، فإنه يدفع الأجرة إلا إذا عين الشخص حارسا للعقار حالة ما كان شاغرا مثلا، و هذا البيان يفيد في وجود و عدم وجود إيرادات تحصيل عن شاغله في شكل أجرة، و التي يجب توزيع قيمتها مع ثمن العقار عند بيعه<sup>4</sup>، و هذا حتى يسهل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد<sup>5</sup>.

6- تحديد شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف:

---

1 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 73.

2 بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 57.

3 فريجه حسين، المرجع السابق، ص 302.

4 بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 57.

5 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 74.



يعتبر هذا البيان بمثابة جوهر شروط البيع، وهو الذي يجب أن يتضمن الشروط التي وضعها الدائن الحاجز المباشر للإجراءات والتي على أساسها يتم بيع العقار المحجوز<sup>1</sup>.  
وتحديد الثمن الأساسي للعقار يحدد طبقاً للأسعار المعمول بها في سوق العقارات<sup>2</sup>.  
7- تجزئة العقار إلى أجزاء:

طبقاً لنص المادة 7/737 من ت إ م إ يمكن تجزئة العقار إلى أجزاء، أي إلى صفقات متعددة مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، إذا كان ذلك يحقق فائدة أفضل لأنه يؤدي إلى تسهيل إتمام عملية البيع أو يزيد من القيمة الكلية للعقار، فيزيد بالتالي حاصل البيع عما تم بيعه كصفقة واحدة، و يشترط أن يذكر الثمن الأساسي لكل صفقة على حدة<sup>3</sup>.  
8- بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع:  
تحديد المحكمة التي سيتم فيها البيع بالمزاد العلني<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني

### إيداع و إعلان قائمة شروط البيع

اشتراط المشرع الجزائري بعد تحرير قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، أن يقوم بإيداعها لدى كتابة محكمة التنفيذ (أولاً)، ثم يقوم بتبليغها إلى أطراف خصومة التنفيذ بتوجيه إنذار لهؤلاء و إلى العامة، بنشر مستخرج منها، كما يقوم بلصقها في أماكن محددة و هذا ما نصت عليه المواد 737، 740، 748 و ما يليها من  
ت إ م إ (ثانياً).

1 القروي بشير سرحان، المرجع السابق، ص ص 138-139.

2 فريجه حسين، المرجع السابق، ص 302.

3 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 242.

4 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 79.

## أولاً: إيداع قائمة شروط البيع

تبدأ الإجراءات الخاصة بالتمهيد لبيع العقار بإيداع قائمة شروط البيع، فالإيداع يعني وضع القائمة لدى كتابة الضبط التابعة لمحكمة التنفيذ في ميعاد معين و بأوضاع خاصة<sup>1</sup>.

### 1- الشخص الملزم بإيداع قائمة شروط البيع و ميعاده:

طبقاً لنص المادة 1/737 من إ م ت إ م<sup>2</sup>، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع و ذلك إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، و على المحضر إيداع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.

و إذا كانت العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة متعددة، فتودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط أي محكمة يوجد بها أحد هذه العقارات و الحقوق العينية العقارية<sup>3</sup>.

### 2- بيانات قائمة شروط البيع:

الهدف الرئيسي من إيداع قائمة شروط البيع و مرفقاتها أن يتعرف أصحاب الشأن في التنفيذ سواء من يتقدم في المزاد لشراء العقار المحجوز، أو من له مصلحة تتعلق بهذا العقار على مدى صحة إجراءات التنفيذ، و على بيان العقار و قيمته التقريبية و مقدار الديون المقيدة عليه و أصحاب هذه الديون، و ذلك لكي يتمكن كل ذي مصلحة أن يتعرض على

---

1 حسيان رضا، المرجع نفسه، ص 83.

2- تنص المادة 1/737 من إ م ت إ م على ما يلي: «إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز».

3 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 240.

- 
- البيع مثل التقدم بملاحظاته على هذه القائمة، و قد حددت المادة 2/737 ت إ م إ<sup>1</sup> ،  
علاوة على البيانات المعتادة، البيانات التي يجب أن تتضمنها القائمة.
- و من الشروط الصحيحة التي يمكن إدراجها في قائمة شروط البيع:
- \* شرط عدم ضمان التعويض للمشتري بالمزاد عند استحقاق العقار و لكن مع ثبوت حقه في استرداد الثمن فقط.
  - \* شرط عدم ضمان الحجز في مساحة العقار المبيع بحيث يكون في هذه الحالة الحق في المطالبة بنقص الثمن أو التعويض.
  - \* شرط اكتفاء المشتري بحكم المزاد كسبب لملكيته دون أن يكون له الحق في سندات أخرى لإثبات ملكيته.
  - \* شرط قبول المشتري العقار بما عليه من حقوق ارتفاق ظاهرة، أو غير ظاهرة.
- أما الشروط الغير المقبولة في قائمة شروط البيع:
- \* شرط عدم ضمان رد الثمن عند استحقاق العقار، أو تحميل المشتري بمصاريف أكثر بما ورد في أمر تقدير المصاريف.
  - \* شرط عدم إلزام المشتري بدفع قيمة العقار بعملة ذهبية.
  - \* شرط دفع الثمن للدائن الحاجز دون إيداعه، أو تمييز الدائن الحاجز الأول أو غيره من الدائنين و إعطائهم أولوية في استيفاء الثمن دون سند من القانون.
  - \* شرط منع بعض الأشخاص من الدخول في المزادة<sup>2</sup>.

---

1 تنص المادة 2/737 من ت إ م إ على ما يلي: «في حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات».

2 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص ص 240-241.

## ثانياً: إعلان قائمة شروط البيع.

بعد إعلان قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، ويبلغ خلال خمسة عشر (15) يوماً كل من الدائن والمدين و الكفيل العيني و الحائز و المالك على الشيوع إن وجد، إضافة إلى بائع العقار أو المقرض لثمنه أو الشريك المقاسم، و في حالة الوفاة يبلغ ورثته، و الهدف من هذا التبليغ حتى يتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم<sup>1</sup>.

يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها الضابط العمومي، تبعا لأهمية الأموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة الصادرة به، كما يقوم بتعليق نسخة في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ تبليغ الأطراف بإيداع قائمة الشروط و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

و يجوز لكل شخص يهمه البيع، الإطلاع على المضمون الكامل لقائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة<sup>2</sup>.

و في حالة عدم احترام المحضر أحكام المادة 705 من إ م إ أجاز القانون لذوي المصلحة في الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لإلغاء إجراءات النشر قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل، ويفصل رئيس المحكمة في هذا الطلب في يوم البيع، و قبل افتتاحه بأمر لا يقبل أي طعن، فإذا ألغيت الإجراءات، يترتب عنه تأجيل البيع مع الأمر بإعادة تلك الإجراءات على نفقة المحضر، وإذا رفض الطلب افتتح البيع بالمزاد العلني.

1 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 150.

2 بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 244.

و قد أشار القانون إلى إمكانية وقف إجراءات البيع مؤقتا، إذا ثبت أن أحد العقارات لوحدها كافية للوفاء بجميع الديون، كما يمكن تأجيل إجراءات البيع إذا ثبت أن إيرادا سنويا للعقار يكفي وحده للوفاء بالديون، إذا تعلق الأمر بمبنى مؤجر أو وحدة اقتصادية، و يقوم الأمر الفاصل بتأجيل البيع، بتحديد الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع، إذا لم يتم الوفاء، على أن لا تتجاوز مدة السنة، و هو ما أشارت إليه المادتين 743 و 744 من ق إ م إ، وفي كل الأحوال يقوم رئيس المحكمة، بموجب أمر على ذيل عريضة بتحديد المصاريف الخاصة بعملية التنفيذ في بدايتها إلى يوم البيع ويعلن عن هذه القيمة قبل افتتاح المزاد كون أن هذه المصاريف وهي حقوق امتياز و يشار إليها في حكم رسو المزاد<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### آثار الحجز العقاري

وضع العقار تحت يد القضاء لا يؤدي إلى إخراج المال من ملك المدين، و إنما يؤدي فقط إلى تقييد سلطات المدين المخولة له على العقار، سواء بالنسبة لحقه في استعمال و استغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين، و قد نظم المشرع الجزائري هذه الآثار بالمواد 730-735 من ت إ م إ.

غير أن نصوصا أخرى أوردها القانون المدني بالنسبة للحجز على العقار المرهون أيضا نصت على بعض الآثار تتمثل في عدم سريان تصرفات المدين على عقاره (الفرع الأول)، تقييد حق المدين في تأجير و استغلال العقار (الفرع الثاني)، و إلحاق الثمار بالعقار المحجوز (الفرع الثالث).

1 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص ص 151-152.

## الفرع الأول

### منع المحجوز عليه من التصرف في العقار

الأصل أن كل تصرف من الحائز أو المدين أو الكفيل في العقار قابلاً للإبطال طبقاً للمادة 735 من ت إ م إ، لكنه أجازت المادة 736 من نفس القانون نفاذ التصرفات إذا أودعوا هؤلاء قيمة الدين و المصاريف لدى أمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي خلال مهلة شهر.

فما هو نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات؟ (أولاً)، و فيما يتمثل نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص؟ (ثانياً).

#### أولاً: نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات.

يستخلص من نص المادة 1/735 من ت إ م إ<sup>1</sup>، أنه بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء يمنع على المدين المحجوز عليه و على حائز العقار و كذلك على الكفيل العيني القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، معاوضة، هبة، أو إنشاء لأحد الحقوق العينية الأصلية الأخرى كحق الانتفاع أو حق الارتفاق، كما يمنع عليهم إنشاء حقوق عينة تبعية كحق الرهن مثلاً، لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، كما تبعد الراغبين من شراءه.

على الرغم من القاعدة السابقة فإن التصرف القابل للإبطال (غير النافذ)، يسري في مواجهة الدائنين بصفة استثنائية في الحالات التالية:

---

1 تنص المادة 1/735 من ت إ م إ على ما يلي: «لا يجوز للمدين المحجوز عليه، و لا لحائز العقار، و لا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن يتقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، و لا أن يرتب تأمينات عينية عليه، و إلا كان تصرفه قابلاً للإبطال.»

1- إذا أودع من تلقى الحق العيني أو الدائن قبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين و الفوائد و المصاريف المستحقة للدائنين المقيدین و الحاجزين.

2- إذا لم يتمسك بالبطان صاحب الحق في ذلك، أو إذا أسقط حقه صراحة و تنازل عن التمسك به<sup>1</sup>.

### ثانيا : نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص

البطان المقرر لذلك قانونا هو بطلان نسبي لا يجوز التمسك به إلا لمن وضع لحماية، و يستفيد منه بالخصوص الحاجزون المشاركون في الحجز، و يستوي في ذلك إن كانوا من الدائنين العاديين أو من أصحاب التأمينات العينية على العقار، وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية<sup>2</sup>، والراسي عليه المزداد والهدف من ذلك هو حماية الدائنين الحاجزين لأنه لو نفذت هذه التصرفات في مواجهة المشتري بالمزداد لامتنع عن شراء العقار، أو عرض ثمنا بخسا لشرائه<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### تقييد حق المدين في تأجير و استغلال العقار

إن الحجز لا يؤدي إلى فقد الملكية و إذا كان العقار المحجوز في يد المدين يصبح حارسا عليه و إذا كان ساكنا فيه يستمر في الاستفادة بدون أجره إلى غاية بيعه و لا

1 حمه مراميه، المرجع السابق، ص 166.

2 حمه مراميه، المرجع السابق، ص 166، نقلا عن: زروقي ليلي، «إجراءات الحجز»، المجلة القضائية، العدد الثاني سنة 1997، المحكمة العليا، الجزائر، ص 34.

3 حمه مراميه، المرجع نفسه، ص 167.

يتقاضى أجر مقابل الحراسة و إذا كان عقارا مؤجرا قبل قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة محجوزة لدى المستأجر لمجرد تبليغه الأمر و إذا كان التأجير قد تم بعد قيد أمر الحجز فهو غير نافذ في حق الدائن الحاجز (أولاً).

و يجوز للمحجوز عليه أن يستصدر أمرا على عريضة من أجل إيجار العقارات إذا كان ذلك يزيد من قيمتها و لا يضر بمصالح أطراف الحجز (ثانياً).

#### أولاً: حالة عدم تأجير العقار

1- إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك<sup>1</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 730/1 من ت إ م إ.

2- إذا كان المدين المحجوز عليه ساكنا للعقار يستمر في سكنه دون دفع أجرة حتى يتم البيع و هذا طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 730/2 من ت إ م إ<sup>2</sup>.

#### ثانياً: حالة تأجير العقار

1- إذا كان العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، تكون الأجرة المستحقة من المدة التالية لتسجيل تنبيه نزع الملكية محجوزة تحت يد المستأجر، و ذلك بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ، و يمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار<sup>3</sup>.

2- إذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين المحجوز عليه، قبل تبليغه الرسمي بأمر الحجز يكون وفاؤه بها صحيحا ، و في هذه الحالة يكون المدين مسؤولا عنها بصفته حائزا للأجرة،

1 فريجه حسين، المرجع السابق، ص 298.

2 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 229.

3 محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز و آثاره العامة في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص 246.



وفقا للمادة 730/4 ت إ م إ<sup>1</sup>، التي من خلالها يتضح أنه إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، و يسأل عنها المدين بصفته حائزا لها<sup>2</sup>.

### ثالثا: عقود الإيجار التي أبرمها المدين

الإيجار و إن لم يكن حقا عينيا، إلا أنه من الناحية العملية يؤثر على القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبرا<sup>3</sup>، و قد فرق المشرع الجزائري في المادة 731 من ت إ م إ بين حالتين:

#### 1- العقود الثابتة التاريخ

تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه، و لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين و الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد و لو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار، و هذا حسب الفقرة الأولى من المادة 731 من ت إ م إ و كذا المادة 1/896 من ت م ج<sup>4</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع (9) سنوات و لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق أطراف الحجز أصحاب التأمينات العينية إلا في حدود مدة (9) سنوات، هذا ما لم يكن تاريخ عقد الإيجار ثابت قبل قيد تأمينهم على

1 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص229.

2 عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص235.

3 حسيان رضا، المرجع السابق، ص61.

4 تنص المادة 1/896 من ت م ج على ما يلي: « الإيجار الصادر من الرهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا كان الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه و لم تجعل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة».

العقار المحجوز، أما إذا كان كذلك فإنه يكون نافذا كل المدة حتى و إن زادت عن تسع (9) سنوات، إلا ما إذا زاد عن اثنا عشر (12) سنة فيجب شهره و ذلك وفقا لنص المادة 17 من الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

## 2- العقود التي ليس لها تاريخ ثابت

في حالة إذا لم يتم إثبات تاريخ عقد الإيجار أو كان هذا العقد محررا بعد قيد أمر الحجز، فلا يسري في حق الدائن الحاجز أو الدائن الراسي عليه المزداد العلني، وبالتالي يمكنه أن يتفادى سريان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز في حالة ما إذا ثبت و جود غش<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث

### إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

تلحق الثمار و المحصولات الزراعية و كل ما ينتج عن العقار من دخل نقدي ويلحق بالعقار من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وهي تعد محجوزة بقوة القانون و للمحجوز عليه بيع الثمار الملحقة به دون إجراءات ويودع ثمنها لدى أمانة المحكمة، مهما كانت طبيعة الثمار، سواء كانت ثمارا طبيعية أو صناعية أو محاصيل، وكل ما يحسب منها بعد التسجيل، أما الثمار المدنية فتحسب يوما بيوم، كما يجوز للدائن الحائز القيام بحصاد المحاصيل الزراعية و حتى الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني. فما هو حكم الثمار عندما يكون العقار في يد المحجوز عليه؟(أولا) وأيضا عندما يكون العقار في يد المستأجر؟ (ثانيا).

1 تتص المادة 17 من أمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، على ما يلي: « إن الإيجارات لمدة (12) سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها...».

2 عبد الحفيظ خلادي ولقمان بن جباس، المرجع السابق، ص ص 28-29.

## أولاً: العقار في يد المحجوز عليه

تطبيقاً للمادة 732 من ت إ م إ تعد الثمار محجوزة من يوم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، لكن السؤال الذي يطرح نفسه هو أن الثمار تستغرق وقتاً لنضجها فهل تعد محجوزة كلها أم الحجز يقتصر على ما بقي من المدة؟

إلا أن المشرع الجزائري لم يوضح هذه المسألة لعدم وجود نص صريح ينظم ذلك، فقد أقرح تطبيق الحل الذي يأخذ به القانون الفرنسي، تطبيقاً لنص المادة 685 من القانون المؤرخ في 1938/06/17 فهي كلها محجوزة بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية (قيد أمر الحجز) وهذا وفقاً لظاهر النص، و أيضاً للبساطة في التطبيق<sup>1</sup>.

## ثانياً: العقار في يد المستأجر

ما دام العقار مؤجر، فمن البديهي أن المستأجر يسدد الأجرة، و هذه ثمار مدنية ومن ثم الحجز يقتصر على المدة التالية له، ويلتزم المستأجر بأدائها لأنه بتبليغ الأمر له فالأجرة تعد محجوزة، وهذا ما نصت عليه المادة 730/3 من ت إ م إ<sup>2</sup>، وبالتالي وما دامت كذلك فلا يمكن للمستأجر الوفاء بها للمدين وإن فعل وأعطاه المدين مخالصة فذلك لإسقاط مسؤوليته<sup>3</sup>.

---

1 حسيان رضا، المرجع السابق، ص ص 64-65.

2 تنص المادة 730/3 من ت إ م إ على ما يلي: «إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، و يمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار».

3 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 65.

## المبحث الثاني

### إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

تفتتح جلسة البيع بالتأكد من حضور أطراف المزايدة إلى جانب المحضر القضائي و المزايدين و بعد الوصول إلى أعلى سعر لا يزداد عليه بعد النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، و يتعين على الراسي عليه المزااد أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة خمس  $\frac{1}{5}$  مبلغ رُسو المزااد على أن يدفع الباقي في أجل ثمانية (08) أيام إذا لم يودع باقي الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال خمسة (05) أيام و إلا أعيدت المزايدة على ذمته.

إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي بسبب تخلف الراسي عليه المزااد عن دفع الثمن فإن المزااد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن، فما هي الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار بالمزايدة؟ (المطلب الأول)، و فيما تتمثل الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزايدة؟ (المطلب الثاني)، و ما هي الآثار التي تنتج عن بيع العقار بالمزااد العلني؟ (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### الإجراءات التحضيرية لانعقاد جلسة البيع العقار بالمزااد العلني

تبدأ الإجراءات التحضيرية لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز بتقديم طلب مكتوب من الدائن مباشر الإجراءات و كل من أصبح طرفا من بقية الدائنين، و ذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ إلى المحكمة المختصة يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار

المحجوز إن لم يكن قد تم تحديدها مسبقا بقائمة شروط البيع (الفرع الأول )، بعدها يأتي إجراء آخر يتمثل في قيام المحضر القضائي بالإعلان عن البيع (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تقديم طلب مكتوب لتحديد جلسة لبيع العقار بالمزاد العلني

لا يمكن إجراء عملية بيع العقار المحجوز إلا بناءا على طلب مكتوب يكون عادة في شكل عريضة، يقيد من ذوي الشأن و أصحاب المصلحة، فلا يجوز للمحكمة أن تقوم من تلقاء نفسها بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز دون أن يقدم لها طلب في هذا الشأن، فمن هو الشخص المنوط به تقديم طلب لتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز؟ (أولا)، و ما هو شكل هذا الطلب؟ (ثانيا).

#### أولا: الشخص المكلف بتقديم الطلب

كقاعدة عامة يجوز لكل شخص أصبح طرفا في إجراءات التنفيذ و يهمله بيع العقار المحجوز، أن يقدم طلبا بذلك إلى المحكمة المختصة لتحديد له جلسة لبيع هذا العقار، و على هذا الأساس فإنه يجوز للدائن مباشرة الإجراءات و لبقية الدائنين الآخرين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار المحجوز، و يجوز حتى للمدين و للحائز و للكفيل العيني، أن يقدم طلبا إلى المحكمة لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز<sup>1</sup>.

---

1 بداوي عبد العزيز، «الحجز العقاري في القانون الجزائري»، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008، ص 97، نقلا عن فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية-مصر، دون طبعة، 1986، ص467.

## ثانيا: شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لبيع العقار

لم يحدد المشرع الجزائري في ت إ م إ شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لإجراء المزايدة من أجل بيع العقار المحجوز.

لكن من الناحية العملية و التطبيقية فإن الطلب الذي يقدم عادة من الدائن المباشر للإجراءات، يكون في شكل عريضة يذكر فيها عادة بعض الشكليات المتعارف عليها، و كذا السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه و الإجراءات الحاصلة الخاصة بالعقار المحجوز، أما تحديد جلسة لبيع العقار فتكون في شكل أمر على ذيل العريضة المقدمة لرئيس المحكمة أو لقاضي البيوع العقارية، لذا فإن مسألة تحديد جلسة المزايدة لبيع العقار تكون بموجب «أمر على ذيل عريضة»<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

يُعد الإعلان عن البيع من الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان و المكان المعينين، و الهدف من هذا الإجراء هو إعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع و دعوة الراغبين في الشراء أو الجمهور و الاشتراك في المزايدة، وعليه فهو يعد أحد العوامل الرئيسية التي تساهم في نجاح عملية البيع، و حتى تتعقد جلسة البيع بالمزاد العلني، لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي، و هو نوعان: إعلان خاص و يكون لأطراف خصومة التنفيذ(أولا)،إعلان عام

1 بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص 97-98.

و يكون للجمهور الراغبين في الشراء(ثانيا)، و لضمان المصادقية في عملية البيع حدد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأماكن التي ينشر بها الإعلان عن بيع العقار (ثالثا).

### أولاً- الإعلان الخاص:

من خلال نصوص ت إ م إ نلاحظ أن المشرع وللإعلان عن عملية بيع العقار يكون قد انتهج نفس الطريق الذي انتهجه في عملية الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع و الذي يتمثل في الإخطار الخاص المنصوص عليه في المادة 747 من ت إ م إ<sup>1</sup>، الذي سبق و أن تعرضنا له في المبحث الأول.

توجب المادة 747 من ت إ م إ على المحضر القضائي :

- 1-تقديم طلب بتحديد تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني و مكانها.
- 2-إخطار كل من له علاقة بموضوع البيع بالمزاد العلني، دون استثناء (جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد) بتاريخ، ساعة و مكان البيع بالمزاد العلني، و ذلك في مهلة ثمانية (08) أيام قبل انعقاد جلسة المزايدة على الأقل<sup>2</sup>، دون أن تنص على الجزاء المترتب في حالة عدم إخبارهم بهذا الموعد، و المبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه ذلك أن التبليغ الموجه إلى أطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من ت إ م إ يغني عن إعلامهم لاحقا بجلسة البيع، لأن البيع يتضمن تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني، و يكون هذا الإعلان متى أوقف البيع، بعد تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع و الإجراءات<sup>3</sup>.

1 بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 87.

2 سائح سنقوقة، المرجع السابق ص 967.

3 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 124

## ثانياً: الإعلان العام

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، ولكي يزيد عدد المشاركين في المزيدة، يقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع<sup>1</sup>، وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كلفيته و راعى ألا تطول الفترة بين الإعلان والبيع كما رأى أن لا تقتصر هذه الفترة فلا تكفي لإحاطة أكبر عدد من المزايدين بيوم و مكان البيع و يتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف و اللصق في الأماكن المحددة، قانوناً و يجب أن يشتمل الإعلان عن البيع<sup>2</sup>.

طبقاً لما نصت عليه المادة 749 من إ م ت إ على البيانات التالية:

1- اسم و لقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم<sup>3</sup>.

2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع<sup>4</sup>: و هذا بوصف العقار مع بيان موقعه ومساحته و حدوده و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه<sup>5</sup> كون أن البيع لا يمكن أن ينصب إلا على ما ورد في القائمة النهائية لشروط البيع باعتبار أنها خالية من كل المنازعات.

---

1 حسيان رضا، المرجع السابق ص 124، نقلاً عن: نبيل عمر و أحمد هندي ، التنفيذ الجبري، قواعده و إجراءاته، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2003، ص 685.

2 حماني رابح، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات، و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مجلس قضاء برج بوعريش، 2009، ص 13.

3 حسيان رضا، المرجع السابق ص 125، بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 88.

4 بلقاسم سلمان، المرجع نفسه، ص 88، حسيان رضا، المرجع السابق، ص 125.

5 حسيان رضا، المرجع نفسه، نفس ص.



3- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/ أو الحق العيني العقاري: يجب إدراج هذا البيان في ورقة الإعلان، نظرا للدور الذي يلعبه في جلبه للمزايدين، و على اعتبار أنه يشمل عنصرا جوهريا في عملية البيع، إذ له أهمية كبيرة للأشخاص الذين يطلعون على شروط البيع، و باعتبار السعر الذي يفتح به جلسة المزايدة «السعر الافتتاحي» و من الأفضل أن يتم ذكره بالأرقام و الحروف، و تحديد قيمته يكون بالعملة الوطنية<sup>1</sup>.

الثمن الأساسي هو الذي يمثل قيمة العقار و يبدأ به البيع بالمزاد العلني و ذلك بتعيين خبير مختص في العقار لتحديد قيمته<sup>2</sup>، و هذا طبقا لنص المادة 739 من إ م ت إ التي تنص على ما يلي: «يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني و القيمة التقريبية له في السوق، للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة...»

4- تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.

5- بيان المحكمة التي يجري فيها البيع، أو أي مكان آخر له<sup>3</sup>، ما دامت جلسة البيع بالمزاد العلني جلسة رسمية، فإن عملية تحديد كل من تاريخ و مكان إجرائها يعتبر أمر ضروري<sup>4</sup>.

و يتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بثلاثين (30) يوما على الأكثر و لا تقل عن عشرين (20) يوما أما مصاريف النشر و الإعلان يتحملها الدائن (المادة 749 ت إ م إ)<sup>5</sup>.

---

1 بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 88.

2 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 125 .

3 حماني رايح، المرجع السابق، ص 13، بلقاسم سلمان، المرجع نفسه، ص 88، حسيان رضا، المرجع نفسه، نفس ص.

4 بلقاسم سلمان، المرجع نفسه ، ص 88.

5 حماني رايح، المرجع نفسه، نفس ص.

### ثالثاً: الأماكن التي ينشر بها الإعلان عن بيع العقار

لضمان الشفافية و المصداقية في عملية البيع حدد المشرع بموجب المادة 750 من ت إ م إ، الأماكن التي يتم التعليق و النشر بها وهي:

1- في مدخل أو باب كل عقار من العقارات المحجوزة مباني كانت أو أراضي.

2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر.

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.

5- في الساحات و الأماكن العمومية<sup>1</sup>.

6- في مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين، مثلاً: على أبواب الملاعب و الأسواق.

وفي حالة ما إذا كانت العقارات بدوائر اختصاص محاكم متعددة فإنه يعلق المستخرج على كل هذه العقارات على تعددها، و هذه الأماكن التي ينشر فيها الإعلان ليست مذكورة على سبيل الوجوب و لكن لا يرقى هذا الواجب إلى ضرورة تعليق المستخرج على جميع الأماكن، ومن دون النزول عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة 750 من ت إ م إ<sup>2</sup>.

1 عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 243 ، حسيان رضا، المرجع السابق، ص 126.

2 حماني رابح، المرجع السابق، ص 13، عبد الحفيظ خلادي و لقمان بن جباس، المرجع السابق، ص 52.

## المطلب الثاني

### الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

طبقا لنص المادة 750 من ت إ م إ يتم البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المنتدب للقيام بذلك و يتم البيع بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ و الساعة المحددين لانعقاد الجلسة التي تجرى بحضور أمين الضبط و المحضر القضائي و الدائنين المقيدين و المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

و لأجل افتتاح المزايدة أوجب المشرع توفر شروط معينة للاشتراك في المزايدة، وفقا لأحكام المادة 757 من ت إ م إ فإن المزاد يرسو على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان آخر مزايده، و يعتمد الرئيس على العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ففيما تتمثل كيفية سير و إجراء جلسة المزايدة؟ (الفرع الأول)، و كيف يصدر حكم رسو المزاد؟ (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### كيفية سير و إجراء جلسة المزايدة

تجري المزايدة في المكان والزمان المحددين بعد إعلان الدائنين المقيدين والمدين، بحصول إجراءات النشر والتنبيه عليهم بحضور جلسة المزايدة، وتتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني تحت إشراف قاضي الأمور المستعجلة وذلك وفقا للإجراءات التالية: علنية البيع (أولا)، ويجب التحقق من صحة الإجراءات (ثانيا)، وافتتاح المزاد العلني (ثالثا)، و كذلك يجب أن

لا يكون ضمن فئة الأشخاص المقدمة للاشتراك في عملية المزايدة الأشخاص ممنوعين قانوناً (رابعاً)، و في الأخير يترتب على التأجيل إعادة النشر و التعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادة 749-750 من ت إ م إ (خامساً).

### أولاً: علنية البيع

كأصل عام ينتهي الأمر في الحجز العقاري بإجراء البيع بالمزاد العلني، و هذا الأخير وفقاً لنص المادة 753 من ت إ م إ، يكون في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، و في مقر المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع، في اليوم و الساعة اللذين حددا مسبقاً لذلك، كما يكون بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط، و كذا الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد، بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، و يكون كذلك بحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص<sup>1</sup>، كان يكونوا خمسة أو ضعف العروض، لكنه استثناء يجوز تأجيل المزايدة بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لا سيما قلة المزايديين و ضعف العروض، و تعاد إجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل<sup>2</sup>.

### ثانياً: التحقق من صحة الإجراءات

يقوم رئيس المحكمة، بعد افتتاح جلسة البيع، بالتحقق من حضور أو غياب أطراف

1 بلقاسم سلمان، المرجع السابق، ص 96.

2 بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 252.

الحجز و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق، و هذا كما جاء في الفقرة الأولى من المادة 754 من ت إ م إ<sup>1</sup>.

### ثالثا: افتتاح المزاد العلني

باعتبار أن رئيس الجلسة لا يقوم بالإعلان عن افتتاح المزايدة و الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني، إلا بعد التحقق من أن كل الإجراءات المتطلبة و المستوجبة قانونا قد تم مراعاتها و احترامها، و الشروع في المزايدة العلنية يتطلب توضيح مجموعة من المراحل الإجرائية و الخطوات العملية التي بموجبها تتم الدعوة لتقديم مختلف العطاءات و العروض، و التي يشترط بالطبع ألا تقل عن الثمن الأساسي الذي افتتحت به المزايدة و كذا الذي قدر به العقار<sup>2</sup>.

عند افتتاح جلسة المزايدة، يتحقق رئيس الجلسة من توافر كل الشروط القانونية للبيع، إذا كانت الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، و ذلك بذكر شروط البيع و نوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج<sup>3</sup>، في المزايدة ليتم التذكير و المناداة به أيضا مع شروط البيع<sup>4</sup>، و هذا

---

1 عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 380، بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 252، العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 137.

2 بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص، 123-124

3 مبلغ التدرج في المزايدة: «هو قيمة الفرق في ثمن العقار الذي يعرضه أي مزاييد على من قبله فإذا عرض مبلغ 500.000 دج فلا يجب أن يقل مبلغ المزايد الذي يليه عن مبلغ 510.000 دج، بإعتبار أن قيمة مبلغ التدرج في المزايدة لا يجب أن يقل عن 10.000 دج.» نقلا عن بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 105.

4 بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 153.

المبلغ لا يجب أن يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج) في كل عرض و ذلك ضمانا لحرية المزايدة، و حتى لا يتقدم أحد بعرض يزيد بمبلغ تافه عن سابقه<sup>1</sup>.

#### رابعاً: من يحق له الدخول في المزايدة

عملاً بالقاعدة العامة فإنه يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار، و قد نصت المادة 78 من ت م ج على أنه: «كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون».

و إذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايدة ناقص الأهلية أو عديمها، فيجب أن يمثله في هذه المزايدة نائبه القانوني<sup>2</sup>، و لا يجوز للمدين التقدم للمزايدة لأن من الأولى به سداد الدين بدلاً من التقدم لشراء العقار بالمزاد<sup>3</sup>.

و لكن القانون المدني قد نص على منع بعض الأشخاص من شراء الحقوق المتنازع عليها<sup>4</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 402 من ت م ج كما يلي: «لا يجوز للقضاة و لا للمدافعين القضائيين و لا للمحامين و لا للموثقين و لا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة و لا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها و إلا كان البيع باطلاً».

1 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 253.

2 بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 118.

3 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 254.

4 بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 119.

## خامسا: تأجيل البيع

قد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيله، على أن يتحمل مصاريف النشر والتعليق طالب التأجيل، وحسبما يستخلص من مختلف النصوص والمواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزايدة، فإن المشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف الباهظة التي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد و تكاليف تنقل المزايدين من منطقة إلى أخرى، و عليه جعل التأجيل لأسباب جدية كقلة المزايدين الذي قد ينجر عنه بيع العقار أو الحق العيني العقاري، بثمن لا يغطي مقدار الدين أو قلة العروض، كما جعل مبلغ التدرج في المزايدة بين مزايد و آخر لا يجب أن يقل عن عشر آلاف 10.000 دج<sup>1</sup> في كل عرض، فإذا لم يتوفر نصاب المزايدين أو قدم العرض بأقل من الثمن الأساسي للمزايد، أو أنه لم يتقدم أحد بالمزايدة خلال 15 دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و يقرر تأجيل البيع إلى جلسة أخرى، يحدد تاريخها في مدة 30 يوم على أن لا تزيد عن 45 يوم من تاريخ التأجيل، و بنفس الثمن الأساسي، و يعاد عندها إجراءات النشر و التعليق بنفس الكيفيات و هذا ما تقضي به المادة 755 من ت إ م إ.

عند انعقاد الجلسة الجديدة، لا يؤخذ عدد المزايدين بالنظر، لكن إذا قدم عرض أقل من الثمن الأساسي و كان هذا العرض لا يكفي لقيمة الدين و المصاريف، يقرر القاضي تأجيل البيع و إنقاص عُشر ( $\frac{1}{10}$ ) الثمن الأساسي، مع تحديد جلسة بنفس المعطيات. في الجلسة الموالية، يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض، و لو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن استيفاء الدين عينا بالعقار و هذا على أساس الثمن الأساسي المحدد له.

1 حماني رابح، المرجع السابق، ص 14.

وإذا كان البيع متعلق بعدة عقارات يتم البيع بالتتابع، و يمنع البيع جملة، فإذا حدث وأن أصبح بيع عقار واحد كافى للوفاء بالدين و مصاريفه، يأمر القاضي بالتوقف عن البيع بالنسبة لباقي العقارات و يأمر برفع الحجز عنها لتحقيق الغاية من الحجز<sup>1</sup>.

### 1-رسو المزاد(المادة 757 و 758من ت إ م إ)

من خلال المادة 757 من ت إ م إ يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض و كان آخر المزايدين،

-يعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء و نداء دقيقة واحدة،

-يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع أثناء إنعقاد الجلسة خمس ( $\frac{1}{5}$ ) الثمن و المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة، و يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية(08) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة،

-إذا كان من رسى عليه المزاد دائناً للمحجوز عليه و كان مبلغ دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تبرر ان إعفائه من دفع الثمن، يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمناً للبيع<sup>2</sup>.  
أما المادة 758 من ت إ م إ في الفقرة الأولى تُفيد بأن الراسي عليه المزاد(المتخلف) عن دفع الثمن في أجل ثمانية (08) أيام وفق أحكام المادة 757 من ت إ م إ ملزم بدفع فارق الثمن، إذا حدث و أن أعيد بيع العقار بثمان أقل مما رسى عليه المزاد من ذي قبل، و لا حق له أي للمتخلف عن الدفع في الزيادة إذا بيع بثمان أعلى.

أما الفقرة الثانية ، فقررت أن على الحكم الصادر برسو المزاد، أن يتضمن في منطوقه، إلزام المزايدين المتخلف عن الدفع، بفارق الثمن بين البيع الأول و الثاني، إن وُجد<sup>3</sup>.

1 نسيم يخلف، المرجع السابق، ص ص 152-153.

2 حمدي عمر باشا، المرجع السابق ، ص ص 311-312.

3 سائح سنقوقة، المرجع السابق ، ص 981.



## 2-إعادة بيع العقار(المادة 760و761من ت إ م إ) قررت الفقرة الأولى من نص

المادة 760من ت إ م إ، بأنه إذا أعيد بيع العقار و / أو الحق العيني العقار بثمن من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، فإن لكل شخص أيا كان الحق في تقديم عريضة موقعة منه، تتضمن طلبا بإعادة البيع بالمزاد العلني، على أن يكون في أجل ثمانية(08) أيام من تاريخ صدور الحكم القاضي برسو المزاد العلني الأول. أما الفقرة الثانية فسايرت الفقرة الأولى، على إعتبار أن البيع أعيد فعلا فقررت أنه على كل ذلك تعين على طالب إعادة البيع التعهد بزيادة السُدس من الثمن الراسي به المزاد على الأقل، على أن يقوم بإيداع الثمن كاملا مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة، لدى أمانة الضبط مقابل وصل، و يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من(749- 757 ت إ م إ)، و يتحمل طالب إعادة البيع بالمزاد العلني جميع النفقات<sup>1</sup>.

و من خلال نص المادة 761 من ت إ م إ يجوز للمزايد الجديد عارض الزيادة التراجع و العدول عن عرضه، و طلب إيقاف البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد، بشرط توفر الشروط التالية:

-أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع،

-أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة،

-يفصل رئيس المحكمة في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن<sup>2</sup>.

1 سائح سنقوقة، المرجع السابق ، ص 982.

2 حمدي عمر باشا، المرجع السابق ، ص ص 313-314.

## الفرع الثاني

### صدور حكم رسو المزاد

طبقاً لأحكام المادة 762 من ت إ م إ يعتبر حكم رسو المزاد سنداً لملكية الراسي عليه المزاد، يتعين على المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرتها العقار محل البيع، من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره (أولاً)، و يترتب على هذا الإجراء تطهير العقار أو الحقوق العينية العقارية من كل التأمينات العينية (ثانياً).

#### أولاً-حكم رسو المزاد

إن الحكم يرسو المزاد لا يعتبر من حيث المضمون حكماً قضائياً، فهو لا يحسم نزاعاً ولا يصدر بمناسبة خصومة ولا لذلك لا يلزم تسببيه، ولا يمكن الطعن فيه<sup>1</sup> ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام وفقاً للشكل المحدد في القانون للأحكام<sup>2</sup>، وهو في حقيقته قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، لذلك جعل المشرع الفرنسي بحق سبيل التظلم منه بدعوى أصلية لا بطريق من طرق الطعن في الأحكام<sup>3</sup>.

ويعتبر حكم رسو المزاد خاتمة المطاف بالنسبة لإجراءات التنفيذ الجبري، ولا يبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، وهو يمثل الغاية التي يصبوا إليها الحاجزون وكل من يعد طرفاً في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار المحجوز، ولهذا فأهميته

1 المادة 765 من ت إ م إ تنص على أن: «حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن»

2 العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 139

3 محمد حسنين، المرجع السابق، ص 137

كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء، فضلا عن المدين و الحائز و كل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ، و هو سند ملكية المشتري بالمزاد و بمقتضاه يتلقى حقه و لذلك كانت أهمية بالغة بالنسبة إليه.

وطبقا لأحكام المادة 762 من ت إ م إ يعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية الراسي عليه، يتعين على المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرتها العقار محل البيع، من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره<sup>1</sup>.

## ثانيا: الآثار القانونية التي يربتها حكم رسو المزاد

### 1- انتقال الملكية

تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، و كذلك الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم مرسى المزاد سندا للملكية<sup>2</sup>، و هذا حسب الفقرة الأولى من المادة 762 من ت إ م إ<sup>3</sup>. أما المادة 763 من ت إ م إ، فقد حددت البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد و ذلك من أجل توحيد الإجراء لدى القضاة أثناء تحرير الحكم

1 العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق ، ص 140.

2 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 258.

3 تنص المادة 762 من ت إ م إ على ما يلي: « تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، و كذلك كل الارتفاقات العالقة بها، و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية.

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره...».

مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد و الشهر باعتبار الحكم سندا ناقلا للملكية<sup>1</sup>.

## 2- تطهير العقار

رغم أن القاعدة العامة تقضي أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوقه، إلا أن المشرع أورد استثناءات من هذه القاعدة بأن رتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرا للعقار من كل التأمينات العينية<sup>2</sup>.

و من خلال نص المادة 764 من ت إ م إ و المادة 936 من ق م يؤكد المشرع الجزائري أن العقار يتطهر من جميع التأمينات العينية العالقة، و ذلك منذ دفع الثمن لدى أمانة المحكمة، و هذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون، أيا كان مصدر هذه الحقوق فيتطهر العقار من الأولوية التي تمنحها هذه الحقوق من تتبع و تقدم و تنتقل إلى الثمن الذي بيع به، لأن هدف الدائنين العاديين أو المرتهنيين بإجراء الحجز لاستيفاء ديونهم، و حتى يتم التطهير لا بد من أن يتم قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية لأن الملكية تنتقل بالشهر و التطهير<sup>3</sup>.

لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع و بتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ و البيع، و بالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه، وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد،

1 بربرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 258، بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 117.

2 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 316-317.

3 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 168.

---

ويترتب عن حكم رسو المزاد انقضاء الحجز و انتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع ( الحلول العيني)، و بذلك تبدأ مرحلة جديدة و هي مرحلة التوزيع<sup>1</sup>.

### 3- عدم ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني

تنص المادة 385 من ت م ج على أنه: «لا ضمان للعيب في البيوع القضائية و لا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد».

والمدین المحجوز عليه لا یضمن العیوب الخفية و كذلك العیوب الظاهرة للعقار، باعتبار البيع بالمزاد هو بيع قضائي لا ضمان فيه للعيوب، و الغاية من تقرير هذا المبدأ هو أن البيع الجبري يحاط بالعلانية و يتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلاً عن الرغبة في استقرار البيع الجبري<sup>2</sup>.

## المطلب الثالث

### أهم منازعات التنفيذ العقاري

باسترجاع العقار محل الحجز أو ما يعرف بدعوى الاستحقاق، ويطلق عليها منازعات الحجز العقاري، وعليه سوف نتطرق إلى تعريف هذه الدعوى وشروطها (الفرع الأول)، وكذا إجراءات رفعها والآثار المترتبة عليها (الفرع الثاني).

---

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 317، بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 117.

2 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 169، بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 188، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 317.

## الفرع الأول

### مفهوم دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز

نظم هذه الدعوى ت ق إ م إ في المواد من 772 إلى 774، و تعرف بأنها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدأ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته للعقار و إبطال إجراءات التنفيذ عليه (أولا). و يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف التنفيذ و إذا اقتضت هذه الدعوى على جزء من العقار المحجوز، فلا يمتد أثر وقف البيع إلى باقي الأجزاء الأخرى و هذا حسب المادة 773 (ثانيا).

#### أولا: تعريف دعوى استحقاق العقار الفرعية

هي الدعوى التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار المحجوز الذي شرع في التنفيذ عليه، يطلب فيها تقرير ملكيته لهذا العقار و إبطال إجراءات التنفيذ<sup>1</sup>.

و تعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، فضلا عن ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في التنفيذ كالإشكالات و الاعتراضات على قائمة شروط البيع.

و الغاية التشريعية من ابتداع هذه الدعوى، هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين:

**1- مراعاة مصلحة الغير بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ.**

---

1 بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 86.

**2- حماية إجراءات التنفيذ، فلا تترك معلقة و لو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها.**

ودعوى الاستحقاق ليست اعتراضا على إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف البيع فحسب، بل هي مطالبة باستعادة حق عيني عقاري<sup>1</sup>.

و هذه الدعوى دعوى ملكية، و لكنها سميت فرعية لأنها ترفع أثناء سير إجراءات التنفيذ، أي كأنها متفرعة منها، فهي إذن من المنازعات التنفيذية و يختص بها قاضي التنفيذ<sup>2</sup>. و قد تناولت المادتين 772 و 773 من ت إ م إ هذه الدعوى، إذ أكدت انه يجوز لحائز العقار بسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز والمطالبة باستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه، على أساس أنه تم التنفيذ على أموال غير مملوكة للمدين، وترفع في هذا المقام دعوى استعجاليه ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي وتكون هذه الدعوى مقبولة حتى و لو تمت خارج الآجال المحددة للاعتراضات على قائمة شروط البيع<sup>3</sup>.

### **ثانيا: شروط رفع دعوى استحقاق العقار المحجوز**

حتى نكون أمام دعوى الاستحقاق المشار إليها في نص المادة 772 من ت إ م إ أو كما يطلق عليها الفقه بدعوى الاستحقاق الفرعية، لا بد من توافر الشروط التالية:

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 331.

2 عبد الباسط جمعي وأمال الفزائري، المرجع السابق، ص 200.

3 بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 154.

## 1- أن ترفع هذه الدعوى بعد بدء عملية التنفيذ على العقار و قبل تمامها:

و يبدأ التنفيذ على العقار بمجرد قيد أمر الحجز، في حين يكتمل بصدور حكم رسو المزداد، لذا فإن دعوى الاستحقاق يجب أن تقام خلال ذلك، فهي تعتبر فرعية أيا كانت المرحلة التي وصلت لها إجراءات التنفيذ العقاري، ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع، ولكن إذا ما رفعت قبل قيد أمر الحجز أو بعد الحكم برسو المزداد فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية، وتسمى دعوى الاستحقاق الأصلية<sup>1</sup>.

## 2- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ و بطلان الحجز الموقع عليه:

و في حالة ما إذا طلب الخصم بالملكية فقط أو استحقاق العقار فقط فإن الدعوى لن تكون عندئذ دعوى استحقاق فرعية بل هي دعوى استحقاق أصلية لأن الأولى لا يكون موضوعها إلا المطالبة بإبطال إجراءات الحجز و لا يغير من الأمر شيء لو كان موضوع الطلب أو دعوى الاستحقاق هو المطالبة بالملكية إلى جانب المطالبة بإبطال إجراءات الحجز<sup>2</sup>.

## 3- أن يكون العقار محل الدعوى تحت يد المدين

تعتبر هذه الدعوى الاستعجالية من بين إشكالات التنفيذ التي يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما تبدأ من تاريخ تسجيل الدعوى بأمانة ضبط المحكمة<sup>3</sup>.

---

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131 ، بلقاسم سلمان المرجع السابق، ص 127 ، بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص ص 125-126

2 بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 155، و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 331، و عبد الحفيظ خلادي و لقمان بن جباس، المرجع السابق، ص 46.

3 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 331، و بن عبو عفيف، المرجع السابق، نفس ص.



## الفرع الثاني

### إجراءات رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية و آثارها

من أهم منازعات التنفيذ على العقار دعوى استحقاق العقار (المحجوز) الفرعية التي تخضع من حيث الشروط الإجرائية لنفس الشروط القانونية المطبقة في القواعد العامة، وأيضا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فما هي الإجراءات التي تميز دعوى استحقاق العقار بأنها فرعية و ليست أصلية (أولا) .

يترتب على رفع طلب الاستحقاق وقف التنفيذ و إذا اقتضت هذه الدعوى على جزء من العقار المحجوز فلا يمتد أثر وقف البيع إلى باقي الأجزاء الأخرى، و هذا طبقا لما جاء في نص المادة 773 من ت إ م إ (ثانيا)، و في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت ادعاؤه بالطرق المقررة قانونا فما هو الحكم في الدعوى الذي يصدره رئيس المحكمة؟ (ثالثا)

#### أولا: إجراءات رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية

ترفع الدعوى وفق إجراءات الدعوى الاستعجالية أمام رئيس المحكمة التي تم التنفيذ على مستواها، و تخضع هذه الدعوى من حيث الشروط القانونية المنصوص عليها في القواعد العامة الواردة في ت إ م إ، من حيث البيانات المتعلقة بصحيفة الدعوى و غير ذلك من الشروط، و ميعاد رفع الدعوى يكون مقيدا بين حدين يجعلان منها دعوى استحقاق فرعية و ليست أصلية كما تقدم بيانه، و يقوم رئيس المحكمة بالفصل في الدعوى بأمر استعجالي في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، و في حالة حلول أجل البيع بالمزاد العلني قبل أن يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية و خوفا من فوات الأجل، و الغاية التي من أجلها شرع اللجوء لهذه الدعوى فإن رافع دعوى الاستحقاق

يمكنه المطالبة بوقف البيع عن طريق أمر على ذيل عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل، و يقوم رئيس المحكمة بتحديد مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء جراء وقف إجراءات البيع بعدها يقدم كفالة يتم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة<sup>1</sup>.

### ثانيا: أثر رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية

لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق وقف إجراءات التنفيذ على العقار، و بالتالي فلا يتوقف البيع.

لكن إذا حل التاريخ المعين للبيع ولم يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية المتعلقة باستحقاق العقار المحجوز، فيجوز لرافع الدعوى عملا بنص المادة 772 من ت إ م أن يلتمس وقف عملية البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل شريطة إيداعه كفالة، يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

فإذا تعلق الأمر بجزء من العقار فقط لا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء، أي أن الأجزاء التي يمسها الأمر تباع بصفة عادية.

وبعد الانتهاء من بيع العقار المحجوز تأتي مرحلة توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني<sup>3</sup>.

1 عبد الحفيظ خلادي و لقمان بن جباس، المرجع السابق، ص ص 46-47.

2 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 333

3 بن عبو عفيف ، المرجع السابق، ص 163.

### ثالثاً: الحكم في دعوى استحقاق العقار الفرعية

في حالة عدم تقديم المدعي ما يثبت إدعائه بالطرق المقررة قانوناً، فإن رئيس المحكمة يقضي برفضها، و هنا تعاد إجراءات النشر و التعليق، و إذا قبلت الدعوى و أثبت المدعي أحقيته للعقار، فإن رئيس المحكمة يحكم للمدعي بملكيته للعقار، و يقضي تبعا لذلك ببطلان الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير<sup>1</sup>.

تجدر الملاحظة أن دعوى الاستحقاق المقررة بموجب المادة 772 من ت إ م تقتصر على الحجز العقاري الموقع على عقار غير مشهر، و خاصة إذا كان بيده سند عقد عرفي غير ثابت التاريخ، لأنه لا يتصور وجود دعوى الاستحقاق في الحجز العقاري على الحقوق المشهورة لأن النظام العقاري المعمول به في الجزائر فيما يخص شهر الممتلكات هو نظام الشهر العيني المستحدث بموجب أحكام الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي، و لا يتصور فيه وجود دعوى استحقاق من قبل الغير<sup>2</sup>.

1 بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 128.

2 بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 163.

## خاتمة:

انصب اهتمامنا في هذا البحث على دراسة أحكام الحجز على كل من المنقول والعقار في القانون الجزائري حيث ميزنا بين أحكام الحجز على أموال المدين في حالة إذا ما كانت أموال منقولة و في حالة إذا وردت على أموال عقارية، حيث يقوم المدين أولاً بعملية الحجز على أموال مدينه و لكن الإجراءات التي تتم من خلال هذه العملية تختلف باختلاف محل المال المحجوز فقد يكون منقولاً أو عقاراً، وبالتالي يتطلب إجراءات خاصة به والمشرع الجزائري تضمنها بمجموعة من النصوص القانونية الخاصة في ت إ م إ.

وتمثل الحكم الأول في إجراء الحجز على المنقول بحيث من خلال هذا الأخير يتضح بأنه لا يجوز للدائن أن يستوفي حقه بنفسه، و إنما يستوجب عليه الاستعانة في هذا الصدد بالأشخاص المؤهلة قانوناً لذلك و هم: المحضرين القضائيين.

إن الغاية الأساسية للحجز على أموال المدين سواء كانت منقولات أو عقارات، إنما من أجل استيفاء الدائن لحقوقه بعدما رفض المدين التنفيذ الاختياري.

و يكون الحكم الثاني في التنفيذ الجبري بالحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها، و قد يلجأ إلى التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب التأمين العيني العقاري.

كما لا يسمح بالتنفيذ على أموال المدين سواء كانت عقارية أو منقولات، إلا بموجب سند تنفيذي، و أن يرد هذا التنفيذ على هذه الأخيرة المسموح التنفيذ عليها قانوناً.

كما استوجب المشرع الجزائري أن يسبق التنفيذ الجبري إعلان المدين بوجود سند تنفيذي يثبت مديونيته و يبين حدودها، و قبل إجراء عملية توقيع الحجز لا بد من استصدار أمر الحجز على الأموال المنقولة و كذا الأموال العقارية، لكن قبل بيع هذه الأخيرة لا بد من

تصفية كل الإشكالات القانونية التي قد تعترض سبيل بيعه بالمزاد العلني، و من ثم يتم توزيع حصيلة التنفيذ على الدائن أو الدائنين إن تعددوا.

يمكن أن يقع الحجز على المنقولات بما يفوق قيمته قيمة الدين المحجوز من أجله، ولما كان الغرض من البيع هو الحصول على ما يكفي للوفاء بحقوق الدائن الحاجز أو الدائنين الحاجزين إذا ما تعددوا و مصاريف التنفيذ، قدر القانون أنه من الإضرار بمصلحة المدين أن تباع كل أمواله جبرا عنه إن كان بعضها يفي بحقوقهم، ومن أجل ذلك تبنى المشرع الجزائري صراحة نظام- و هو حسن ما فعله- بالكف عن البيع كما نص عليه في المادة 713/2 من ت إ م إ .

كما أحاط المشرع العقار و الحقوق العينية العقارية سواء كانت المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ و المحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة، إلى غاية بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستيفاء المنفذ لدينه من ثمن بيع هذا العقار.

هذا الأمر الذي جعل المشرع في ت إ م إ يحرص على توفير الضمانات الكافية لبيع الأموال المنقولة المحجوزة والحقوق العينية العقارية، حتى يحقق الغرض والهدف ولكي تتم العملية وفقا للوسائل والإجراءات القانونية.

## قائمة المراجع:

### أولاً- الكتب:

- 1- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، منشورات الألفية الثالثة، الجزائر، 2010.
- 2- بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 3- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومه، الجزائر، 2012.
- 4- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 5- عبد الباسط جميعي و آمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة، منشأة توزيع المعارف، الإسكندرية، 2010.
- 6- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر، 2009.
- 7- عبد العزيز سعد، إجراءات التبليغ و التنفيذ للسندات و الأحكام القضائية الوطنية و الأجنبية، دار هومه، الجزائر، 2016.
- 8- عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط الثانية، دار هومه، الجزائر، 2010.

- 9- فريجه حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
- 10- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 11- محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية و التطبيق، دار الحامد، الأردن، 2014.
- 12- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- 13- محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز و آثاره العامة في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.
- 14- \_\_\_\_\_، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
- 15- مروت نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومه، الجزائر، 2005.
- 16- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط الثانية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015.

## ثانيا: الرسائل و المذكرات الجامعية

### أ-رسالة دكتوراه

- 1- حمه مراميه، «الحجز التنفيذي»، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة، باجي مختار، عنابة، 2009.

## ب-مذكرات الماجستير

- 1- القروي بشير سرحان، «إجراءات الحجز في القانون الجزائري»، بحث لنيل شهادة الماجستير فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.
- 2- بداوي عبد العزيز، «الحجز العقاري في القانون الجزائري»، بحث لنيل شهادة الماجستير فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008.
- 3- بلقاسم سلمان، «الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- 4- بن عبو عفيف، «إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية و التنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013.
- 5- بوجلال فاطمة الزهراء، «الرقابة القضائية على إجراءات الحجز»، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
- 6- حسيان رضا، «الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013.
- 7- عيسى زرقاط، «إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري»، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.



8- قليب فاطمة الزهرة، «الرقابة القضائية على إجراءات الحجز»، مذكرة لنيل شهادة ماجستير- فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1، 2016.

#### ج- مذكرات الماستر:

1- عبد الحفيظ خلادي و لقمان بن جباس، «الحجز على العقارات المشهورة و بيعها بالمزاد العلني»، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قسم الحقوق، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2013.

#### د- مذكرات التخرج:

1- كيراج أمال، «الحجز العقاري»، الدفعة 14، المدرسة العليا للقضاء، عنابة، 2006.  
2- بوقرة صبرينة، «الحجز التنفيذي على المنقول في التشريع الجزائري»، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء مديرية التربصات، الجزائر، 2008.

#### ثالثا: المحاضرات

1- حماني رابح، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات، و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مجلس قضاء برج بوعرييج، 2009.  
2- عبد الرحمان ملزي، محاضرة في طرق التنفيذ، كلية الحقوق- بن عكنون، 2010.

#### رابعا: المقالات

1- بدوي علي، «الحجز التحفظي في التشريع الجزائري»، المجلة القضائية، ع الأول، 1996، ص ص 17-58.  
2- بوكلي حسين شقيب، «حظر الحجز على الأجور وتحويلها بناء على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، ع الثاني، جامعة الجزائر كلية الحقوق، جوان، 2011، ص ص 115-133.

3- جلول شيتور وأمال بولغاب، «وضع العقار تحت يد القضاء»، مجلة المنتدى القانوني، ع الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة ، (د س ن)، ص ص 22-26.

#### خامسا :النصوص القانونية

- 1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر، عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 2-أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- 3-أمر رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 21 صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

|    |                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | مقدمة:                                                                       |
| 04 | <p><b>الفصل الأول</b></p> <p><b>أحكام الحجز على المنقول</b></p>              |
| 05 | المبحث الأول: القواعد الإجرائية للحجز على المنقول.....                       |
| 05 | المطلب الأول: النظام الإجرائي لحجز المنقول في حيازة المدين.....              |
| 06 | الفرع الأول: إجراءات حجز المنقول لدى المدين.....                             |
| 06 | أولاً: استصدار أمر الحجز.....                                                |
| 07 | ثانياً: تبليغ الأمر بالحجز إلى المحجوز عليه.....                             |
| 09 | ثالثاً: إعداد محضر الحجز و الجرد.....                                        |
| 11 | الفرع الثاني: آثار حجز المنقول في حيازة المدين.....                          |
| 13 | المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لحجز ما للمدين لدى الغير و آثاره.....     |
| 14 | الفرع الأول: إجراءات حجزاً للمدين في حيازة الغير.....                        |
| 15 | أولاً: استصدار أمر بالحجز.....                                               |
| 15 | ثانياً: تبليغ أمر الحجز إلى الغير المحجوز لديه.....                          |
| 16 | ثالثاً: تحرير محضر الحجز.....                                                |
| 16 | رابعاً: اختيار الدائن للمواطن.....                                           |
| 16 | خامساً: تعيين الحارس.....                                                    |
| 17 | الفرع الثاني: آثار حجز المنقول لدى الغير.....                                |
| 17 | أولاً: إمتناع المحجوز عليه عن الوفاء بالدين أو تسليم المنقولات المحجوزة..... |
| 19 | ثانياً: عدم نفاذ تصرفات المدين و مسؤولية المحجوز عليه.....                   |
| 19 | المطلب الثالث: إجراءات الحجز على المنقول.....                                |
| 20 | الفرع الأول: الإجراءات المعنية بحجز بعض المنقولات.....                       |

|    |                                                          |
|----|----------------------------------------------------------|
| 20 | أولاً:الحجز على الثمار.....                              |
| 21 | ثانياً:الحجز على الحيوانات.....                          |
| 21 | ثالثاً: الحجز على المعادن النفسية.....                   |
| 21 | رابعاً:الحجز على اللوحات الفنية أو أشياء ذات قيمة.....   |
| 22 | خامساً:الحجز على المبالغ المالية و العملات الأجنبية..... |
| 22 | سادساً:حجز و بيع السندات التجارية و القيم المنقولة.....  |
| 22 | الفرع الثاني: الأموال التي لا يجوز الحجز عليها.....      |
| 23 | أولاً: المنع المتعلق بالنظام العام.....                  |
| 26 | ثانياً:المنع المقرر لمصلحة المدين .....                  |
| 31 | المبحث الثاني:البيع القضائي للأموال المحجوزة.....        |
| 32 | المطلب الأول:إشكالات الحجز التنفيذي على المنقول.....     |
| 32 | الفرع الأول: تدخل دائنين آخرين في الحجز.....             |
| 32 | أولاً:إجراءات التدخل في الحجز.....                       |
| 35 | ثانياً:أثار تدخل الدائنين الآخرين في الحجز.....          |
| 36 | الفرع الثاني: دعوى الاسترداد.....                        |
| 36 | أولاً: تعريف الدعوى وشروط قبولها.....                    |
| 37 | ثانياً:آثار رفع دعوى الاسترداد و الفصل فيها.....         |
| 39 | المطلب الثاني:القواعد الإجرائية لبيع المال المحجوز.....  |
| 39 | الفرع الأول:إجراءات بيع المنقولات.....                   |
| 40 | أولاً:تحديد تاريخ البيع .....                            |
| 42 | ثانياً:تعيين مكان البيع.....                             |
| 42 | ثالثاً:كيفية الإعلان عن البيع.....                       |
| 43 | الفرع الثاني:البيع بالمزاد العلني.....                   |
| 43 | أولاً:إنذار المدين بالحضور للبيع بالمزاد العلني.....     |
| 44 | ثانياً: إعداد محضر الجرد عند البيع.....                  |

|    |                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45 | ثالثا: إجراءات البيع بالمزاد العلني.....                                                                                            |
| 48 | الفرع الأول: اثار البيع.....                                                                                                        |
| 49 | أولا: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ.....                                                                                  |
| 50 | ثانيا: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....                                                                                       |
| 52 | الفرع الثاني: توزيع بقائمة قضائية.....                                                                                              |
| 53 | أولا: شروط توزيع حصيلة التنفيذ.....                                                                                                 |
| 53 | ثانيا: إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....                                                                               |
| 57 | <p style="text-align: center;"><b>الفصل الثاني</b></p> <p style="text-align: center;"><b>الأحكام الإجرائية للحجز على العقار</b></p> |
| 58 | <p><b>المبحث الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المملوك للمدين و غير المدين.....</b></p>                                      |
| 59 | المطلب الأول: اجراءت الحجز التنفيذي.....                                                                                            |
| 59 | الفرع الأول: حجز عقار مملوك للمدين.....                                                                                             |
| 59 | أولا: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة و على الحقوق العينية العقارية.....                                               |
| 65 | ثانيا: حجز العقار غير المشهر.....                                                                                                   |
| 67 | الفرع الثاني: حجز عقار غير مملوك للمدين.....                                                                                        |
| 68 | أولا: حجز عقار الحائز.....                                                                                                          |
| 69 | ثانيا: حجز عقار تحت يد الكفيل العيني.....                                                                                           |
| 70 | المطلب الثاني: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز.....                                                                         |
| 71 | الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع و بياناتها.....                                                                                 |

|    |                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------|
| 71 | أولاً: إعداد قائمة شروط البيع.....                                       |
| 72 | ثانياً: البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع.....                       |
| 74 | الفرع الثاني: إيداع وإعلان قائمة شروط البيع .....                        |
| 74 | أولاً: إيداع قائمة شروط البيع.....                                       |
| 76 | ثانياً: إعلان قائمة شروط البيع.....                                      |
| 78 | المطلب الثالث: آثار الحجز العقاري.....                                   |
| 78 | الفرع الأول: منع المحجوز عليه من التصرف في العقار .....                  |
| 79 | أولاً: نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات .....                             |
| 80 | ثانياً: نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص.....                              |
| 80 | الفرع الثاني: تقييد حق المدين في تأجير و استغلال العقار .....            |
| 81 | أولاً: حالة عدم تأجير العقار.....                                        |
| 81 | ثانياً: حالة تأجير العقار .....                                          |
| 82 | ثالثاً: عقود الإيجار التي أبرمها المدين.....                             |
| 83 | الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز .....                         |
| 83 | أولاً: العقار في يد المحجوز عليه.....                                    |
| 84 | ثانياً: العقار في يد المستأجر.....                                       |
| 85 | المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.....            |
| 85 | المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني..... |
| 86 | الفرع الأول: تقديم طلب مكتوب لتحديد جلسة لبيع العقار بالمزاد العلني..... |
| 86 | أولاً: الشخص المكلف بتقديم الطلب .....                                   |
| 87 | ثانياً: شكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لبيع العقار .....                   |
| 87 | الفرع الثاني: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.....                       |
| 88 | أولاً: الإعلان الخاص.....                                                |
| 89 | ثانياً: الإعلان العام.....                                               |
| 91 | ثالثاً: الأماكن التي ينشر بها الإعلان عن بيع العقار .....                |

|     |                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|
| 92  | المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني..... |
| 92  | الفرع الأول: كيفية سير و إجراء جلسة المزايدة.....                       |
| 93  | أولا: علنية البيع.....                                                  |
| 93  | ثانيا: التحقيق من صحة الإجراءات.....                                    |
| 94  | ثالثا: افتتاح المزاد العلني.....                                        |
| 95  | رابعا: من يحق له الدخول في المزايدة.....                                |
| 96  | خامسا: تأجيل البيع.....                                                 |
| 99  | الفرع الثاني: صدور حكم رسو المزاد.....                                  |
| 99  | أولا: حكم رسو المزاد.....                                               |
| 100 | ثانيا الآثار القانونية التي يترتبها حكم رسو المزاد.....                 |
| 102 | المطلب الثالث: أهم منازعات التنفيذ العقاري.....                         |
| 103 | الفرع الأول: مفهوم دعوى طاب استحقاق العقار المحجوز.....                 |
| 103 | أولا: تعريف دعوى استحقاق العقار الفرعية.....                            |
| 104 | ثانيا: شروط رفع دعوى استحقاق العقار المحجوز.....                        |
| 106 | الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية.....              |
| 107 | ثانيا: أثر رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية.....                         |
| 109 | خاتمة.....                                                              |
| 111 | قائمة المراجع.....                                                      |
| 116 | الفهرس.....                                                             |