



جامعة مولود معمري - تيزي وزو-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل . م . د



الحجز على العقار في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص: القانون الخاص الداخلي

إشراف الأستاذ

نسير رفيق

إعداد الطالبتين:

زرمانى حكيمة

بايا ليلي

لجنة المناقشة

- د/ بوتشنت عبد النور، أستاذ محاضر "أ"..... رئيسا.

- أ/ أنسير رفيق، أستاذ مساعد "أ"..... مشرفا ومقرا.

- د/ براهيمى صالح، أستاذ محاضر "أ"..... ممتحنا.

سنة المناقشة: 2013

إهداء و شكر

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أمي و أبي أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي و أخواتي

إلى زملائي و زميلاتي

إلى الأستاذ المشرف نسير رفيق الذي عمل على توجيهنا من
خلال التوجيهات و رفع المعنويات.

حكيمة.

إهداء و شكر

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أمي و أبي أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي و أخواتي

إلى زملائي و زميلاتي

إلى الأستاذ المشرف نسير رفيق الذي عمل على توجيهنا من
خلال التوجيهات و رفع المعنويات.

ليلي

قائمة بعض المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

- ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- ق. م. ج: قانون مدني جزائري.

- ق. ع. ج: قانون عقوبات جزائري.

- د. س. ن: دون سنة النشر.

- د. ب. ن: دون بلد النشر.

- د. ذ. س: دون ذكر السنة.

- د. ص: دون صفحة

- د. ط: دون طبعة.

- ص: صفحة.

- ص ص: صفحة صفحة.

- د. ج: دينار جزائري.

ثانياً: باللغة الفرنسية

- op.cit : ouvrage président

-p :page

المقدمة

يعرف العقار بأنه «كل شيء ثابت و مستقر في مكانه، و غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف»¹.

لا يزال العقار يعتبر عنصر هاما و ثابتا في ثروة الإنسان و الدعامة الكبرى في بناء الأسرة، و لأهميته كمورد إقتصادي يساهم في تكوين الثروة و تنميتها و إعتبره من أهم الجوانب المالية بما يشكله إئتمان و ضمان، و ذلك لسهولة تحديده و عدم نقله أو إخفائه فكل ذلك يجعله هدفا مباشرا لكل دائن يريد أخذ حقه، فهذه الفكرة أي التنفيذ على العقار لم تستقر إلا حديث²، فتاريخيا حيث لم تظهر فكرة الحجز العقاري إلا حوالي القرن الثالث عشر أين كانت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات القديمة تتم بالتعقيد و عدم الوضوح، إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات و تقصير مواعيدها و هذا حماية للإئتمان العقاري .

إن صدور الأحكام و القرارات القضائية وحدها لا يكفي لضمان حقوق المتضامنين، بل لا بد من تنفيذها، فلا يتصور وجود حق إلا وكان لصاحب سلطة الإلتجاء إلى القضاء للاعتراف له به، و إلزام المدين على تنفيذ ما التزم به و ذلك بكافة طرق التنفيذ سواء كان تنفيذا اختياريا من طرف المدين، أو تنفيذ جبريا على أمواله باعتبار جميع أموال المدين ضامنه سواء كانت منقولات أو عقارات .

و دور القضاء لا يقتصر على مجرد إصدار الأحكام التي تؤكد حق الدائن، بل يمتد إلى تنفيذها جبر على المدين، و هذا ما يعرفه النظام القانوني بالتنفيذ الجبري و ذلك من أجل تحقيق هدفين :

¹- أنظر المادة 683 من قانون المدني

²- للإطلاع أكثر على التطور التاريخي :

- ضمان لحق الدائن في إستفءاء دينه من المدين الممتنع و المماطل عن الوفاء بالدين، و هذا تنفيذًا للضمان الذي يكون له على أموال مدينه

- حماية حقوق المدين من تعسف الدائن، حتى لا يجرده من أمواله و لا يهدر كرامته، و التنفيذ له معنيان لغوي و إصطلاحي:

التنفيذ لغة هو «تحقيق الشيء و إخراجة من حيز الفكر و التصور و إلى مجال الواقع الملموس».

أما التنفيذ إصطلاحا فيعرفه الفقه: « بأنه هو الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء و مراقبته بناء على طلب دائن بيده سند متوافر على شروط خاصة، بقصد إستفءاء حقه الثابت من المدين جبر عنه».

و ينقسم التنفيذ الجبري على نوعين: فهناك التنفيذ المباشر و هناك التنفيذ غير المباشر، و في اصطلاح الفقه الإجرائي التنفيذ المباشر هو التنفيذ العيني و مثاله التزام الدائن بتسليم شيء للمدين، و التنفيذ المباشر هو الأصل، لكن إذا استحال التنفيذ كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن، فهنا لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي له بالتعويض، و إذا امتنع المدين عن التنفيذ يتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري و القهري ضد المدين، و ذلك بطريق الحجز على أمواله، و هذا هو الطريق الغير المباشر.

و الحجز هو وضع مال المدين تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن.

و الحجز أنواع، فهناك الحجز التحفظي و هناك الحجز التنفيذي، و كلاهما يردان على المنقول و على العقار، و هذا الأخير هو الذي يهمننا في دراستنا هذه، و قد اخترناه كموضوع للبحث الذي سوف نتناوله في هذه الدراسة تحت عنوان "الحجز على العقار في القانون الجزائري"، و الحجز على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع، التي تتناسب و طبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه، فالأصل أن يتم التنفيذ أولا على

منقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى " الحجز العقاري " الذي سيكون محل دراستنا .

فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره ، الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء، ، وعليه يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوافر شروط خاصة لتوقيع الحجز كما هناك إجراءات خاصة يتولي القاضي التدخل لمراقبة مدى احترامها ولا يمكن الاتفاق على مخالفتها لأنها من النظام العام (المادة 903من التقنين المدني)، وذلك حماية للمدين وعدم تركه تحت رحمة دائنه .

و يشمل الحجز العقاري العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص بشرط أن يجري حجزه مع حجز العقار بطبيعته والثمار التي يدرها العقار، غير أن التشريعات التي كانت تعرف إجراءات معقدة لتوقيع الحجز على العقارات ذهبت إلى تقليصها و تبسيطها، مثل ما هو معمول به في بفرنسا بموجب المرسوم الصادر في تاريخ 1938/06/17 الذي عدل إجراءات الحجز العقاري، وذلك لظهور تأمين القروض عن طريق الرهون و انتشاره. وقد حاول المشرع الجزائري إتباع نفس الإتجاه وهذا ما سنتبينه من خلال تطرقنا إلى الإجراءات الواجب إتباعها لوضع العقار تحت يد القضاء و الآثار المترتبة عنه، والإجراءات المتبعة لبيع بالمزاد العلني، و هذا ما أدى إلى طرح الإشكالية التالية :

كيف نظم المشرع الجزائري إجراءات الحجز على العقار؟

و لمقاربة هذا الموضوع تناولنا الحجز التحفظي على العقار (الفصل الأول)، و

الحجز التنفيذي على العقار (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الحجز التحفظي على العقار

لقد استحدث المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات في ق. إ. م. إ. بعد أن كان محصورا في المنقولات، حيث أجاز للدائن الحجز على عقارات مدينه متى توافرت فيه شروط الحجز، لكن على الرغم من توافر هذه الشروط فلا يمكن التوجه مباشرة إلى الحجز إلا بعد استكمال الإجراءات التي يتطلبها القانون، و الحجز التحفظي كونه عملا إجرائيا قانونيا فهذا ينتج عنه وضع المال المحجوز تحت يد القضاء تمهيدا لحصول الدائن على سند تنفيذي، حيث رتب القانون جزاء في حالة التصرف فيها، لذا سنحاول أن نتناول في الفصل ماهية الحجز التحفظي على العقار (المبحث الأول)، و الآثار الناجمة عن الحجز التحفظي على العقار (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الحجز التحفظي على العقار

قد تناول المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقار في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بحيث يمكن تحديد مفهومه من خلال لفظه "التحفظ". و لقد أجاره المشرع من أجل الحفاظ على أموال مدينه المنقولة المادية و العقارية و التحفظ عليها مؤقتا، بقصد الحفاظ على الضمان العام للدائن و ذلك خشية التصرف في هذه الأموال مما يؤدي إلى إفتقار الذمة المالية للمدين، لأن الغاية من الحجز التحفظي هو ضبط الأموال المحجوزة العقارية لمنع المدين من تهريبها أو التصرف فيها، فإن ذلك لا يتم مباشرة من طرف الدائن أو المحضر القضائي، بل لابد من إتباع إجراءات قانونية، لذلك سنحاول أن نتناول هذه الجوانب في مطلبين، ندرس ماهية الحجز التحفظي على العقار (المطلب الأول)، وإجراءات المتبعة لتسجيله في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ماهية الحجز التحفظي على العقار

إذا كان الأصل أنه لا تنفيذ بدون سند تنفيذي يقع الحجز بمقتضاه فإن الدائن يجد نفسه في بعض الأحوال بصدد خطر عاجل يهدد حقه لدى مدينه، فالحجز التحفظي هو وسيلة عاجلة للحماية القضائية موضوعة رهن إشارة الدائن الذي يلجأ إليها كلما بدا له أن هناك خوف حقيقي لفقدان ضمان دينه يهدف إلى تقييد أموال المدين العقارية و منعه من التصرف فيها¹ و تهريبها إضرارا بالدائن من استيفاء حقه، كما يتميز الحجز كونه إجراء تحفظي محض بخصائص خاصة به حيث يثبت الحجز التحفظي للدائن و لم يكن بيده سندا تنفيذيا، و يمكن إيقاع الحجز على العقارات المملوكة للمدين بإذن من القاضي سواء كانت هذه العقارات في حيازة المدين أو تحت حيازة شخص اخر غير المدين و يكون محل الإلتزام الثابت به مبلغ من النقود معين المقدار و حال الأداء. فالحجز التحفظي إجراء مؤقت لحماية

¹ - المادة 646 ق. إ. م. إ.

حقوق الدائنين. حيث أنه يقتضي لتحقيقه و حصول الدائن بعد إتمام إجراءاته على سند تنفيذي، و ذلك بمراعاة شروط التي يتطلبها توقيع الحجز (الفرع الأول)، و حالات إيقاعه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط الحجز التحفظي على العقار

و نعني بشروط الحجز التحفظي على العقار هي شروط الحق المحجوز من أجله، و هو ذلك الدين الموجود في ذمة المدين المحجوز عليه لصالح الدائن الحاجز، لكن هذا لا يعني أن كل الديون يتم إستيفاؤها عن طريق الحجز، بل لا يتم اللجوء إلى هذا الأخير إلا إذا كان الدين أو الحق مبلغاً من النقود¹ و تتوافر فيه مجموعة من الشروط التي نصت عليها المادة 647 ق. إ. م. إ. تنص: «يجوز للدائن، بدين محقق الوجود، حال الأداء، أن يطلب بعريضة مسببة، مؤرخة و موقعة منه أو ممن ينوبه، استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه، إذا كان حاملاً لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، و يخشى فقدان الضمان لحقوقه».

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف الحجز

ونقصد هنا الحاجز و المحجوز عليه باعتبارهما الطرفين الرئيسيين في مسار الحجز التحفظي.

1- الحاجز: و هو الذي يبادر بطلب إجراء حجز تحفظي على عقار المدين المحجوز عليه، و يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط المتمثلة في الصفة و المصلحة، كما أنه في حالة وجود خلف للدائن سواء كان خاصاً أو عاماً فإنه بإمكانه القيام بالحجز نيابة عن الدائن الأصلي.

¹- أحمد خليل، النظام القانوني لتعدد الحجوز، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص. 275.

2- المحجوز عليه : وتتمثل كذلك في الصفة و الأهلية و هذه الأخيرة إعتبرها بعض الفقهاء غير مطلوبة في المحجوز عليه كون إنعدام أو نقص الأهلية لا يصح سببا شرعيا و قانونيا لعدم دفع ديونه و كون أن الإجراء يمكن أن توجه إلى من يقوم مقام ناقص أو عديم الأهلية¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالدين سبب الحجز

1- الدين محقق الوجود

يجب أن يكون الحاجز دائنا للمدين بدين محقق الوجود، حيث نجد أنه قد لا يكون مع طالب الحجز التحفظي سند تنفيذي و هنا يكفي أن يكون حقه ثابتا بسند ظاهر يدل على وجوده حتى يمكن القول بتحقق الوجود². هكذا يتعين أن يكون حق الدائن ثابتا و لو لم يكن معه سندا تنفيذيا، حتى و إن كان الدين منازعا فيه، فذلك لا يمنع من إعتبره محقق الوجود أي أن الدين الذي بذمة المدين موجود فعلا ، كما نعني بوجود الدين أنه قائم و غير معلق على شرط مثل حالة الوارث الإحتمالي فلا يكون حقه مؤكدا و بالتالي لا يجوز المطالبة بتنفيذه، فهو دين غير مؤكد و لا يبرر طلب الحجز فيه³.

أما إذا كان الدين إحتماليا أو معلق على شرط فإنه لا يصح أن يكون سببا لإجراء الحجز، و ذلك لأن الدين الإحتمالي قد يتحقق و قد لا يتحقق و بالتالي لا يثبت لصالح الدائن.

فالترخيص للدائن بإجراء حجز تحفظي على أموال المدين العقارية على مجرد دين إحتمالي يضر بحقوق المدين و يعد سببا كافيا للمدين ليطلب رفع الحجز و على القاضي أن يستجيب به، و مثال عن الدين الإحتمالي: الدين الناتج عن حكم قضى بالغرامة التهديدية تبقى مجرد دين إحتمالي ، لأنه عند تصفيتها من طرف قاضي الموضوع قد يقضي بتثبيتها و قد يقضي بإعفاء المدين منها كليا، و كذلك يعتبر الدين إحتماليا كأن يدعي الدائن أن له حق

¹ - عبد العزيز عبيدوش، مقال تحت عنوان "الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي" دون بلد النشر، 2012، د.ص.

² - أحمد خليل، مرجع سابق، ص 647 .

³ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص.62 .

تعويض في ذمة المدين بسبب عدم تنفيذ عقد فالدين في الحالتين يعتبر احتماليا لأنه قد يثبت أو لا يثبت¹.

لا يوقع الحجز التحفظي في كل الأحوال إلا لإقتضاء حق محقق الوجود فيكفي لكي يكون الحق محقق الوجود أن يكون الظاهر يدل على وجود هذا الحق².

2- الدين حال الأداء

بمعنى أن يكون الدين الذي سيوقع الحجز التحفظي على أساسه قد حان أجله، فيجب أن لا يكون مضافا إلى أجل لم يحل بعد³، حيث يجب أن يكون الدين الذي بسببه سيوقع الحجز التحفظي قد حان موعد تسديده، بحيث يكون مستحق الأداء عندما يحل أجله، أي يمكن للدائن مطالبة المدين بقيمة الدين حالا و فورا، لكن السؤال الذي يطرح إذا كان الدين لم يحل أجله، أو أن الدائن نفسه إتفق مع المدين و منحه أجلا أو حصل المدين على أجل من القضاء و هو غالبا ما يكون بأمر إستعجالي، هل يجوز إجراء الحجز التحفظي على الأموال العقارية للمدين؟

المشرع الجزائري لم يوضح لنا هذه المسألة و هو ما يعد قصورا منه في التشريع الإجرائي، يستوجب عليه تداركه و إعادة صياغته بنص صريح في هذا الشأن حتى تتضح لنا النصوص في التطبيق لدى القاضي و المتقاضي.

و يكون الدين حالا إذا كان أداؤه غير مؤجلا، فلا يجوز للدائن أن يطلب تنفيذ دينه قبل حلول الأجل، أما حالة كون الأجل موضوعا لمصلحة الدائن فله أن يتنازل عنه أو أن يطلبه في الحال، كما أن الأجل المقرر لمصلحة المدين يسقط عندما تصبح تأمينات الدين غير كافية للسداد⁴.

1- العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر ، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، ص. 125 .

2- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الرابعة، دار الجامعية، بيروت، 1984، ص. 839 .

3- أحمد خليل، مرجع سابق، ص 648 .

4- أحمد هندي، أصول التنفيذ (السند التنفيذي - إشكالات التنفيذ - طرق التنفيذ)، الدار الجامعية للنشر و التوزيع، مصر 1989، ص. 293 .

فمن أجل توقيع حجز تحفظي يجب أن يكون الدين حال الأداء و إلا فإنه لا يجوز ذلك و هذا حتى و إن كان ذلك استعجال قبل حلول الأجل بمرور ذلك¹، و الفقه في هذه المسألة انقسم إلى قسمين:

الرأي الأول: يرى أن الأجل المانع للحجز التحفظي على عقار المدين هو الأجل الإتفاقي و القانوني، أما الأجل القضائي الذي يمنح بموجب حكم فإنه لا يمنع من إجراء الحجز، لأن القاضي عندما يمنح المدين أجلا فإنه يمنح له فرصة للوفاء الإختياري لا فرصة من أجل تهريب عقاره أو التصرف فيه، و من ثم يجوز إجراء الحجز التحفظي حتى و لو لم يحل الأجل، و لأن إتخاذ الإجراءات الإحتياطية تهدف لضمان حق الدائن سواء كان الأجل إتفاقيا أو قضائيا.

الرأي الثاني: يرى أنه لا يجوز إجراء الحجز التحفظي سواء كان الأجل قانونيا أو إتفاقيا أو قضائيا، و التفرقة بين هذه الحالات لا أساس لها لأن الأجل هو الأجل أيا كان مصدره، فما دام الأجل لم يحل أو أن الأجل منح للمدين ليتمكن من تسديد الدين، فإن إتخاذ الإجراءات الحجز التحفظي ضد المدين قد يعرقل في سداد الدين، بدلا من أن يساعد على تحقيق الهدف و هو سداد الدين.

و بذلك فإن الأجل حل أو لم يحل، فإن ذلك لا يمنع الدائن من إتخاذ الإجراءات التحفظية لضمان حقه، لأن الحجز التحفظي يهدف إلى حماية حق الدائن و من ثم فله أن يتخذ كل الإحتياطات التي يراها ضرورية للمحافظة على حقه متى رأى ضرورة تقتضي ذلك.

ثالثا: الشرط المتعلق بالعقار المحجوز

إن المبدأ في الحجز التحفظي أنه يقع على المنقولات دون العقارات هذا في ظل نظام قانون الإجراءات المدنية القديم، لكن مع التعديل الجديد لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية استحدثت المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات، بحيث نجد أن العقار بإعتباره

¹- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1994، ص.111.

ملا ثابتا فلا يستطيع المدين أن يهريبه تهريبا ماديا و لا إخفاؤه¹، و يشترط فيه أن يكون عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص.

فالعقار بطبيعته يشمل الأرض و البناء و المناجم و الأشجار و الأغراس بأنواعها و ثمارها، على أن الحجز على العقار يشمل الحجز على الثمار الموجودة دون النص عليها في قرار الحجز لأنها تعتبر لاحقة بالأرض.

و العقار بالتخصيص يشمل الأشياء المنقولة التي خصصها مالکها لخدمة العقار الذي يملكه مثل: السيارات المستعملة لنقل منتوجات الأرض أو الحيوانات المستخدمة في الفلاحة و زيادة على العقار تحجز كذلك الحقوق العينية التبعية مثل: حق الإنتفاع².

الفرع الثاني

الحالة الأساسية للحجز التحفظي على العقار

- خشية الدائن من فقدان الضمان لدينه

لقد نص القانون على الحالة التي يجوز للدائن توقيع الحجز التحفظي على عقارات مدينه و التي تتمثل في كل حالة يخشى فيها فقدان لضمان حقه أو إذا كان ثمة إستعجال و خطر يهددان الضمان العام للدائن، و هذا الشرط المرن إنما يعبر عن حالة الإستعجال، إذا أن الحجز التحفظي وسيلة يحافظ بها الدائن من خطر تأخير الحماية التنفيذية و يتمثل هذا الخطر في إحتمال تهريب المدين لأمواله المشكلة لهذا الضمان³، و تتحقق هذه الضرورة إذا كان هناك إحتمالا قويا بأن المدين يريد التصرف في أمواله من أجل حرمان الدائن من إستفاء حقه، و ذلك بإذن له لتوقيع له الحجز التحفظي على العقارات حيث يكون الإنتظار إلى حين بدء الإجراءات التنفيذية سوف يرتب ضررا بالنسبة للدائن.

و هذا ما عبر عنه المشرع في نص المادة 647 ق.إ.م. إ «..... و يخشى من فقدان الضمان لحقوقه».

¹- ليلي زروقي، "الإجتهد القضائي للفرقة العقارية" المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، 1996، ص. 25 .
²- الغوثي بن ملح، "الحجز العقاري"، المجلة القضائية للمحكمة العليا، جزء الأول، عدد خاص، 2004، ص. 91 .
³- أحمد خليل، المرجع السابق، ص 649 .

رغم أن النص لم يصرح بفكرة الإستعجال إلا أن الضرورة هي المناط للإستعجال و أن يعتبر الحجز حالة خاصة يفترض فيها الإستعجال بقوة القانون. ويترك للقاضي الأمر الذي يقدر هذه الخشية على ضوء ظروف المدين المالية و الشخصية و ظروفه الإجتماعية و سهولة تهريبه، و يتعين على القاضي حين التوقيع على الأمر بالحجز الموازنة بين هذه الظروف و بين التبررات التي قدمها الدائن لإذن بالحجز و هذا التقدير الموضوعي من القاضي مسألة واقع .

و المقصود من حالة الخشية هي تلك الظروف المحيطة بالضمان العام و التي من شأنها التحول إلى خطر محقق به، بما يستوجب أخذ الإحتياطات اللازمة لتجنب ذلك مثلا تصرف المدين في أمواله بالبيع ، الهبة ، أو الوقف و من بين الحالات الخشية نجد:

- إذا خشي الدائن فرار مدينه و كان لذلك أسباب جدية
 - إذا كانت تأمينات الدين مهددة بالضياح.
 - إذا لم يكن للدائن موطن مستقر
- و لا بد من أن تكون هذه الحجج مقنعة للقاضي حتى يأذن له بتوقيع الحجز التحفظي على هذه الأموال، لأن القاضي يستطيع أن يرفض إصدار الأمر بالحجز إذا تبين له أن الدائن يتعسف في إستعمال حقه، كما لو تبين له أن الهدف من الحجز هو مضايقة المدين و أن الدين المراد إقتضاؤه مبلغ تافه¹.

المطلب الثاني

إجراءات الحجز التحفظي على العقار

يعتبر توقيع الحجز على العقار هو عمل قانوني مركب يمر بعدة مراحل و هي مراحل لا يمكن الإستغناء عنها من أجل حصول الدائن على حقه بصفة قانونية فهي مراحل متسلسلة

¹ - عبد العزيز عبيدوش، مقال تحت عنوان "الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي"، دون بلد النشر، 2012، د.ص.

تبدأ باستصدار أمر الحجز (الفرع الأول)، وتبليغ أمر الحجز (الفرع الثاني)، و قيد أمر الحجز التحفظي (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إستصدار أمر الحجز

أجاز المشرع الجزائري للدائن متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 647 ق. إ. م. إ. السالفة الذكر أن يطلب باستصدار أمر الحجز التحفظي ولكن قبل ذلك أضاف القانون شروط أساسية و جوهرية يجب أن يتوفر فيها طالب التنفيذ، و التي تتمثل في شرط المصلحة، الصفة، الأهلية، فهي شروط شكلية و إجرائية لرفع الدعاوى¹.

أولاً: تقديم طلب الحجز التحفظي

متى توفرت هذه الشروط العامة لرفع الدعوى جاز للدائن أن يطلب بعريضة الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية للمدين إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار. و لقد حدد القانون شكل العريضة التي يقوم بتحريها بحيث يجب أن تكون مسببة ، مؤرخة و موقعة منه، أو ممن ينوبه.

وأن يتضمن هذا الطلب على الخصوص البيانات الواجب توفرها المشار إليها في المادة 722 ق. إ. م. إ. و المتمثلة:

1- إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/ أو الحق العيني العقاري،

2- إسم و لقب الدائن و موطنه،

3- وصف العقار و / أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية،

¹- تنص المادة 13 ق. إ. م. إ. على: « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ».

4- يجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة،

يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته، و هذا الأمر غير قابل لأي طعن.

و في حالة تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لمعرفة العقار، يجوز له أن يستصدر أمر على عريضة ليسمح للمحضر القضائي¹ بدخول العقار للحصول عليها.

وأخيرا يلتزم الحائز في آخر العريضة من رئيس المحكمة أن يمنحه أمر بتوقيع الحجز التحفظي على الأموال المراد حجزها، و توقيع الدائن على العريضة و إيداعها في أمانة الضبط²، و في حالة إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق يرفض طلب الحجز، و يمكن تجديده عند إستكمالها³.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة باستصدار أمر الحجز

يؤول الاختصاص بإيقاع الحجز التحفظي على العقارات إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مقر الأموال المطلوب حجزها.

و هذا ما نصت عليه أيضا المادة 649 ق. إ. م. إ. على: « يتم الحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها » .

يجب على رئيس المحكمة الفصل في طلب الحجز في أجل خمسة (5) أيام ابتداء من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط، و ذلك ما نصت عليه المادة 1/649 ق. إ. م. إ. بقولها: « يلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه خمسة (5) أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط » .

¹ المحضر القضائي : هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، أنظر المادة 04 : من قانون 03-06 الصادر في 20/02/2002 المعدل لقانون 91-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر.

² - بوعبيدة سمير، "الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني"، مذكرة لنيل شهادة محضر قضائي، 2009، ص.11.

³ - بالقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات الحقوق العينية العقارية في النظام القانون الجزائري، دراسة نظرية و تطبيقية، د. س. ن، ص.14 .

و إذا كان للمدين عدة عقارات 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 هذا ما نصت عليه المادة 2/724 ق. إ. م. ¹.

ثالثاً: صدور أمر بالحجز التحفظي

يتأكد رئيس المحكمة من إستفاء العريضة للشروط الشكلية و الموضوعية، و خاصة التأكد من مدى توافر الصفة لدى طالب الحجز و من وجود حالة الضرورة.

فإذا رأى أن عريضة طلب الحجز مبررة و مؤسسة طبقاً للقانون أصدر أمره بإيقاع الحجز، حيث يصدر أمره علي عريضة في أجل أقصاه خمسة (5) أيام من تاريخ إيداع الطلب المادة 1/649 ق. إ. م. ².

ويتضمن أمر بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري، إذا كان الطلب يتضمن الحجز على عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص مختلفة جاز لرئيس المحكمة بإيقاع الحجز عليها بموجب أمر واحد ³.

الفرع الثاني

تبليغ أمر الحجز التحفظي على العقار

نتعرض لفكرة التبليغ و الإعلان بصفة موجزة و مختصرة بما تقتضيه ضرورة هذا البحث، فنقول بأن هناك بعض التشريعات أخذت بمصطلح "التبليغ" للدلالة على التبليغ القضائي أو الإعلان القضائي و منها التشريع الأردني و التشريع الجزائري الذي أخذ بهذا

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

²- المادة 649 ق. إ. م. إ على ما يلي: « يلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه (5) خمسة أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط»

³- رحماني رابح، " الحجز على العقارات و البيوع العقارية" ، مذكرة تخرج لنيل شهادة محضر قضائي، 2012، ص.

المصطلح في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و مثال ذلك ما نصت عليه المادة 659 ق.إ.م.إ.

إن الإجراء الأول الحقيقي لإنطلاق عملية الحجز تتمثل في التبليغ الرسمي للأمر الحجز التحفظي الصادر عن المحكمة، فبمجرد أن يتحصل المحضر القضائي على هذا الأمر يقوم بتحرير محضر، وهذا ما يسمى بالتبليغ الرسمي للأمر الحجز حسب نص المادة 659 ق.إ.م.إ. السالفة الذكر بقولها: «يبلغ رسميا أمر الحجز التحفظي إلى المدين وفقا للمادة 688¹ أدناه، ويتبع فوراً بالحجز، وعلى المحضر القضائي تحرير محضر الجرد للأموال الموجودة تحت يد المدين وإلا كان الحجز باطلا».

إن الشخص الواجب تبليغه هو المدين الذي صدر ضده الأمر بالحجز، فيقوم المحضر القضائي بتبليغه بذلك الأمر الذي صدر ضده والخاص بممتلكاته العقارية ، وهذا لإعلامه به لعله يتخذ الإجراءات اللازمة من أجل تفادي ذلك، فيخبره بأنه قد صدر أمر بحجز حقه في ملكيته و وضعه تحت يد القضاء و منعه عليه من التصرف فيها إن لم يدفع مبلغ الدين في الأجل المحدد له فإن أمر الحجز سيقيد في مصلحة الشهر العقاري و يسمى هذا الإجراء بالتنبيه العقاري، و أن كل التصرفات القانونية التي يقوم بها في الأموال المحجوزة لا تكون نافذة في مواجهة الدائن، و أي تصرف يضر بالدائن يعرضه لعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المنصوص عليها في قانون العقوبات و أن يأخذ الإذن من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز في أي تصرف يقوم به المدين في العقار المحجوز².

و هناك تشريعات أخرى أخذت بمصطلح "الإعلان" كما هو الشأن في التشريع المصري المنصوص عليه في قانون المرافعات المصري³.

¹- تنص المادة 688 ق.إ.م.إ. على: « يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، إذا كان شخصا طبيعيا، ويبلغ إلى الممثل القانوني أو الإتفاقي إذا كان شخصا معنويا، و يقوم المحضر القضائي على الفور بجرد الأموال و تعيينها تعيينا دقيقا مع و صفها و تحرير محضر حجز و جرد لها».

²- بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص.23.

³- أوضحت المذكرة التفسيرية لقانون المرافعات المصري بأن المشرع اكتفى بلفظ (الإعلان) لأنه يشمل التنبيه، التبليغ و الإخبار، الإخطار و الإعذار، الإنذار.

يرى البعض¹ أن التبليغ القضائي هو (إعلام الشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية و بما يتخذ ضده من إجراءات و ذلك طبقاً للشكل الذي حدده القانون).

و يهدف التبليغ القضائي إلى حماية مبدأ احترام حق الدفاع، و هذا المبدأ يقتضي تطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم، فلا يجوز قانوناً - طبقاً للقواعد العامة - أن تتخذ بعض الإجراءات دون تبليغ الخصم، أي لا يجوز أن تتخذ في غيابه و لا بد من تمكينه من الدفاع عن حقوق، و التبليغ القضائي هو الوسيلة القانونية لتبليغ الخصم بالإجراءات المتخذة ضده و التي يقتضي القانون تبليغه بيها².

و طبقاً للقواعد العامة فإن التبليغ هو ورقة من أوراق المحضرين القضائيين تتطلب و تقتضي أن تتوافر فيها بعض الشكليات و الأوضاع التي نص عليها القانون³، و في هذا المعنى قضت المحكمة العليا في القرار رقم 53790 :المؤرخ في :1989/10/28 بأنه: « من المقرر قانوناً أن محضر التبليغ يجب أن يتضمن البيانات الجوهرية المتمثلة في تاريخ التبليغ و إمضاء الموظف الذي قام به و ختم الجهة القضائية، و من ثمة فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون»⁴.

و بالرجوع إلى أحكام القضاء نجد أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ذهب إلى وجوب تبليغ أمر الحجز إلى المدين لأن هذا الإجراء هو من الأحكام الآمرة، و هذا ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1997/12/10 تحت رقم 149600 و الذي جاء في إحدى حيثياته : " لم يظهر من ملف القضية أن الدائن (ب) قد قام بتبليغ هذا المحضر - أي محضر حجز العقار - على فرض أنه صحيح إلى المدين (ل.ش) مثلما توجبه مقتضيات

¹- عباس العبودي، شرح قانون التنفيذ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2007، ص124.

²- فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر 1986، ص396 و ما بعدها

³- محمد العشماوي و عبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري و المقارن، دار الفكر العربي، د. س. ن، ص.666. و ما بعدها

- أنظر أحمد أبو الوفاء، مدونة الفقه و القضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007، ص 283 و ما بعدها.

⁴- قرار منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الرابع 1990، ص.120.

الفقرة الثالثة من ذات المادة 379 ق.إ.م. القديم، حيث أن الدائن و هو الطاعن تجاهل هذه الأحكام الأمرة¹ .

لذا قررت المحكمة العليا في هذا القرار بأن الطاعن تجاهل كل هذه الأحكام الأمرة مما يجعل طعنه غير وجيه، لذا فإن الاجتهاد القضائي في الجزائر اتجه نحو تقرير البطلان لأمر الحجز العقاري كجزء على عدم تبليغه للمدين و لمن في حكمه المادة 659 ق.إ.م.إ، و فور تبليغ المدين يقوم المحضر القضائي فوراً بإيقاع الحجز و تحرير محضر حجز و جرد للأموال الموجودة تحت يد المدين و إلا كان الحجز باطلا و يسلم منه نسخة للمدين و يعينه حارسا عليها .

الفرع الثالث

قيد أمر الحجز التحفظي

إن المشرع الجزائري في الأمر رقم 75 - 74 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري²، و في المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم³، قد إستعمل مصطلح التسجيل و القيد بنفس المدلول و نفس المعنى فتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية أو قيد أمر الحجز بنفس الجهة المختصة له نفس المعنى و يقصد بهذا الإجراء "الإشهار" .

لكن يجب التنبيه هنا بأن هناك فرق بين التسجيل الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية والذي يقصد به إجراء الإشهار⁴، و بين التسجيل الذي يتم على مستوى مصلحة

¹- قرار صادر من المحكمة العليا بتاريخ 10/12/1997 تحت رقم 149600 منشورة بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الثاني، 1997، ص.64 وما بعدها .

²- تنص المادة 03 من الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بأنه: « يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية» .

³- لقد تم تعديل المرسوم التنفيذي 76 - 63 الصادر في 25/03/1976 بالمرسوم التنفيذي 80 - 210 الصادر في 13/09/1980 ، كما تم تعديله بالمرسوم 93 - 123 الصادر في 1993 .

⁴- مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2007 ، ص.31 و 32 .

التسجيل و الذي يهدف إلى تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العامة حسب قوانين الجباية المالية، و لا يعتبر إشهارا للسند¹.

أولاً: الأساس القانوني لتسجيل أمر الحجز

تنص المادة 2/652 ق. إ. م. إ. على ما يلي: « يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلاً ».

و هذا خلافاً لما كان عليه قانون الإجراءات المدنية القديم الذي يتم خلال شهر (1) من تبليغه للمدين أي ثلاثين (30) يوماً يجب أن تمر من التبليغ لكي يستطيع الدائن أن يقيد أمر الحجز.

إن قيد الحجز التحفظي هو عمل قانوني مشهر تتحقق به العلانية حماية للغير² الذي قد يتعامل في العقار، وأن تسجيل أمر الحجز وسيلة تمكن لكل من يريد التعامل في العقار أن يعرف بمجرد الإطلاع على السجل العقاري أنه محجوز فيتعامل بشأنه على هذا الأساس، و إذا لم يتم إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية خلال هذه المدة المحددة قانوناً فإن الحجز يكون باطلاً.

فإن القانون يلزم على المحضر القضائي إيداع الأمر بالحجز التحفظي في المحافظة العقارية التابع لها العقار فور تبليغه أي بمجرد تبليغه، أو على الأكثر في اليوم الموالي.

لقد بين المشرع الجزائري الجزاء و الآثار الناتجة على عدم إحترام هذا الأجل و هو بطلان الحجز، خلاف لما كان معمول به في القانون القديم في المادة 379 ق. إ. م. القديم³ التي حددت الأجل و لكن لم تذكر أي جزاء أو آثار على عدم إحترام المدة، كأن يقوم هذا

¹- يرى بعض الباحثين بأن هناك فرق بين التسجيل و القيد لأن التسجيل يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، أما القيد فيكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن، الإختصاص، و الإمتياز.

²- أحمد خليل، مرجع سابق، ص. 336.

³- تنص المادة 379 ق. إ. م. القديم على: «.....ويودع أمر الحجز خلال شهر من تبليغ مكتب الرهون الكائن بدائرة موقع الأموال لكي يسجل في السجل المنصوص عليه في القانون.....».

الدائن بواسطة محضر قضائي بإيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية بعد مرور أكثر من شهر(1) واحد.

ثانيا: إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

يقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية خلال أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ صدوره، و يجب على الدائن الحاجز أن يودع أمر الحجز مع كافة الوثائق لدى المحافظة العقارية الكائن بدائرة إختصاصها موقع العقار للقيام بتسجيل أمر الحجز، فالمشرع وضع ميعادا لتسجيل أمر الحجز و هو خمسة عشر (15) يوم من تاريخ صدوره.

إن الحكمة من هذا الإجراء هو إعتبار أن الحجز قائما بمجرد صدوره لذلك يمنع التصرف في العقار و / أو الحق العيني العقاري المحجوز من تاريخ القيد، هنا تظهر الحماية المقررة للدائن و المتمثلة في التعجيل لإستفاء حقه.

نصت المادتان 15 و 16 من الأمر 75- 74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹ على وجوب إشهار كل التصرفات التي تقع على حق الملكية و على كل حق عيني آخر يتعلق بالعقار، و على وجوب إشهار كل التعاملات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، فهذه المسائل لا يكون لها أي أثر قانوني حتى بين الأطراف أنفسهم إلا من تاريخ إشهارها و نشرها في البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية لمكان وجود العقار.

و قد سائر مجلس الدولة في القرار رقم 443-186 الصادر في 14/02/2000 بأنه " من المقرر قانونا أن إجراءات الإشهار العقاري من النظام العام.... " كما قضت المحكمة العليا في القرار رقم 840-113 الصادر في 07/02/1994 بأنه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية

¹- تنص المادة 03 من الأمر 75- 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على: « يعد السجل العقاري الوضعية القانونية » .

الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية و لا سيما التي تدير مصلحة الشهر العقاري"¹.

قد حددت هذه الإجراءات وفقا لهذه التعليمات 001303 الصادر عن إدارة الأملاك العمومية في 13/03/1999 قد بينت الأحكام و الإجراءات التفصيلية و الخطوات العملية لكيفية إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية و كيفية إشهاره و ذلك بشكل كتابي، يودع أمر الحجز العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة القائم بالتنفيذ حسب ق.إ.م.إ. ويقصد بالقائم بالتنفيذ المحضر القضائي بإعتباره ضابطا عموميا:

- يحرر الرسم المتضمن الحجز في نسختين واحدة ترد إلى مودعها بعد التأشير عليها والثانية على إستمارة نموذجية من نوع إ.ع.6 (مطبوعة تسلمها إدارة الحفظ العقاري) يحتفظ بها بمكتب المحافظة العقارية و يجب أن يحتوي على ما يلي:

- تعيين كامل الأطراف طبقا للمادة 62 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، و تشمل هوية الأطراف العناصر التالية: اسم و لقب و اسم الأب، تاريخ و مكان الميلاد، الجنسية لكل من الحاجز و المحجوز عليه و يترتب عن نقص أحد هذه العناصر رفض الإيداع.

- تعيين العقار تعيينا كاملا طبقا للمادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه و يتضمن، طبيعة العقار، موقعه، مساحته، حدوده. و إذا كان العقار ممسوحا فيتعين بالقسم و رقم، حيث إن الإجراءات العملية على مستوى المحافظة العقارية غير منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد و لكن منصوص عليها في قانون السجل العقاري و أيضا في الفقه الإداري في مجال أملاك الدولة و الحفظ العقاري و يترتب على نقص أحد هذه العناصر رفض الإيداع.

- محتوى السند القضائي كما أصدره القاضي مع الإشهاد في اخره على مطابقة ما جاء في محرره للنسخة الأصلية حسب المادة 93 من نفس المرسوم المذكور.

¹- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005 ص.ص 7 إلى 12.

- يقوم وجوبا المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الإشهار بصفة فورية و دون تعطيل و يتعين تفادي إجراء الرفض و العمل بقواعده في حالة وجوده بإعطاء مهلة خمسة عشر يوما (15) للتصحيح في حالة ما إذا لاحظ المحافظ العقاري أخطاء نظرا لخطورة أمر الحجز.

- ذكر تاريخ و ساعة الإيداع حيث تظهر أهمية ذلك عند تعدد الحجوز على نفس العقار.

- يسلم للمحضر القضائي في خلال ثمانية (8) أيام التالية للأشهر، شهادة تثبت جميع القيود على العقار وفقا لنص المادة 728 ق.إ.م.إ. و إلا تعرض لعقوبات تأديبية.

- في حالة رفض الإجراء يسلم للمحضر القضائي شهادة تحمل عبارة "إجراء قيد الإنتظار" طبقا لنص المادة 55 فقرة 3 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه حتى يتسنى له إجراء التصحيحات اللازمة في الوقت المناسب على مستوى سجل الإيداع¹.

و يتكون ملف الشهر العقاري من:

- نسخة من الأمر بالحجز التحفظي الصادر من رئيس المحكمة.

- نسخة من محضر تبليغ الأمر بالحجز العقاري.

- ثلاث نسخ من محضر إيداع الحجز.

- جدول الإرسال من المحضر إلى المحافظة العقارية.

إن محضر إيداع الحجز الذي يشهر يجب أن يحتوي على بيانات إجراءات الشهر و التالي يخضع لنمط معين و محدد من طرف مصالح المحافظة العقارية².

بعد إيداع الأمر بالحجز العقاري وفقا لنمط الشهر الذي سبق و أن تعرضنا له تتدخل جهة أخرى في الإجراءات و هذه الجهة يمثلها المحافظ العقاري¹ في المحافظة العقارية² الذي يقوم بإعداد بطاقة فنية لكل عقار يدون فيه كل القيود الوارد عليه³.

¹- بلعياضي جمال، محاضرة تحت عنوان "قيد الحجز العقاري بالمحافظة العقارية" ، مجلس قضاء برج بوعريبيج، 2008/03/27، ص.4 و ما بعدها.

²- بلقاسمي نور الدين ، مرجع سابق، ص.27 و 28 .

و على المحافظ العقاري تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام كما حددته المادة 99 من قانون السجل العقاري المعدل و المتمم التي تنص على: «إن أجل إتمام الإجراء بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية (8) أيام...».

و كذلك حسب ما نصت عليه المادة 728 ق. إ. م. إ. بقولها: «يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول».

إذا تباطأ المحافظ في إجراءات القيد سيعرض نفسه إلى عقوبات تأديبية كما هو منصوص عليه في نص المادة أعلاه، وإذا تأخر تسجيل أمر الحجز لإتمام الإجراءات بعد الإيداع فإن المادة 5/107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 تقضي على أن القيد يكون بعد إتمام الإجراء بأثر رجعي من تاريخ الإيداع حتى لا يتضرر الحاجز بتصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة⁴.

لم ينص القانون على جواز إيقاع حجز تحفظي ثاني أو ثالث على العقار المحجوز مثلما الأمر في الحجز التنفيذي الذي لا يمنع باقي الدائنين من توقيع حجز على نفس العقار، وبما أن الحجز التحفظي لا يؤدي إلى خروج العقار من ملك صاحبه و أن غاية الحجز التحفظي هو منع المدين في التصرف في أمواله فذلك يبدو لنا شيء جائز. حيث يتم بنفس إجراءات الحجز الأول و ما على المحافظ العقاري في هذه الحالة سوى التأشير على هامش القيد الأول بما يفيد و جود حجز ثاني، و هكذا في حال التعدد، أما في القانون الفرنسي فإذا سبق تسجيل

¹- المحافظ العقاري: هو موظف في المحافظة العقارية منصبه هو المحافظة على سلامة العقارات، لا يمكن المساس بها إلا وفقا لإجراءات قانونية.

²- المحافظة العقارية: هي هيئة إدارية عمومية، أنشأت بموجب المادة 20 من الأمر: 75 - 74 الصادر في 12/11/1975 المعدل و المتمم، يتم على مستواها إجراء عمليات الإشهار العقاري لكل التصرفات العقارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو إقتضاء حق عيني على العقار وفقا للمادتين 15 و 16 من هذا الأمر.

³- أنظر: مجيد خلفوني، "المحافظة العقارية" مجلة المحضر القضائي، العدد التجريبي الصادر في 23/02/2006، ص. 16 و 17.

⁴- ليلي زروقي، المجلة القضائية الأولى، مرجع سابق، ص. 29.

أو إيداع أمر الحجز فإنه لا يمكن القيام بتسجيل ثاني، بل يتعين على المحافظ العقاري أن ينوه بذلك على هامش أمر الحجز السابق و من جهة أخرى إذا حصل تقديم أمرين بالحجز في أن واحد، فيتم تسجيل أمر الحجز القائم على السند التنفيذي الأقدم، و يترتب على التصرفات في العقار المحجوز عليه حالتان¹:

بالنسبة للتصرفات التي تمت بعد إيداع أمر الحجز فإن الغير يعتبر على علم بنفس الإجراء، و عليه فإن التصرفات باطلة و يستثنى من ذلك الحالة التي يتم فيها رفع الحجز أو في حالة ما إذا أودع المدين مبلغا من المال في أمانة الضبط لتغطية أصل الدين و الفوائد و المصاريف المستحقة للدائنين المقيدين و الحاجزين.

أما بالنسبة للتصرفات التي قام قبل القيد تبقى قائمة بشرط أن يحصل الإعلان عنها قبل قيد أمر الحجز و إلا فلا يحتج بها على الدائن المباشر للإجراءات الحجز.

بيننا سابقا بأن العقار يعتبر محجوزا قضائيا من يوم تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية، يترتب على ذلك وضع العقار تحت يد القضاء، و مع ذلك فإن المدين المحجوز، عليه يبقى مالكا لعقاره المحجوز، فالحجز التحفظي على العقار لا تؤدي إلى إخراج هذا العقار من ملك المحجوز عليه و لا تفقده ملكيته عليه، بل يبقى محتفظا بملكته لهذا العقار² و يترتب على ذلك³:

- المحافظة على العقار المحجوز: فعلى المحجوز عليه المدين باعتباره هو المالك للعقار المحجوز، أن يتخذ كل التدابير و الإجراءات القانونية للمحافظة على ملكه عقاره المحجوز، فيجوز له أن يرفع دعاوى الحيازة الثلاث للحفاظ على حيازة العقار.

¹ - الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص.99.

² - عبد الباسط جمعي و أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، د. س. ن، ص.166.

³ - فتحي والي، التنفيذ الجبري، جامعة القاهرة، مصر، 1991، ص.368.

- تحمل تبعة هلاك العقار المحجوز: إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة أو بخطأ من المحجوز، عليه، وقعت مسؤولية الهلاك على عاتق المالك المحجوز عليه و لا يتحملها الدائن الحاجز و لا ينقضي دينه بسبب هلاك العقار.

جواز تعدد الحجز على عقار واحد : باعتبار أن العقار المحجوز ما يزال مملوكا للمدين المحجوز عليه، إذا بيع العقار المحجوز حل ثمنه محله و يصبح هذا الثمن ملكا للمحجوز عليه بدلا من العقار، و إذا استوفى الدائنون حقوقهم من هذا الثمن، فيكون الباقي من الثمن من نصيب المدين المحجوز عليه، الحجز بصفة عامة يقطع التقادم و مهما كان نوع الحجز سواء تحفظي أو تنفيذي يرد على منقول أو على العقار فهذه الحجز جميعها تقطع التقادم¹.

و خلاصة القول فإنه لا يترتب على حجز العقار خروج العقار المحجوز من ملك صاحبه، و إنما يترتب على هذا الحجز تقييد سلطات المدين المحجوز عليه المخولة له قانونا² حول حق الملكية و هي حق التصرف و حق الاستعمال و حق الاستغلال، فهذه الحقوق كلها سوف تنقيد.

ثالثا: دور المحافظ العقاري في إجراء القيد

1: صلاحيته

لقد منح المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم في مادته 100 صلاحيات واسعة لمراقبة شكل وصحة التصرفات القانونية الواردة على العقارات، بما فيها أمر الحجز على العقار المراد إظهارها

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث، (الأوصاف، الحوالة، الإنقضاء)، الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص. 1101 و 1102.

²- أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري و طرقه، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1971، ص. 37.

بالمحافظة العقارية¹ أي المراد تسجيلها وقيدها في السجل العقاري وفي البطاقات العقارية المعدة لهذا الغرض².

فالمحافظ العقاري له صلاحيات واسعة تسمح له بقبول أو رفض الإيداع و حتى في حالة ما إذا قبل الإيداع ثم يثبت له أن الشروط الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في هذا المرسوم غير متوفرة فيحق له رفض الإيداع، وهنا ساير المشرع الجزائري المشرع الفرنسي الذي أعطى بدوره صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري³، عن طريق مرسوم 4 جانفي 1955 المتعلق بالشهر العقاري، و حالات الرفض في القانون الجزائري واردة على سبيل الحصر في المواد 100 إلى المادة 105 من المرسوم 76 - 63 السالف الذكر، فعلى المحافظ العقاري تبرير أسباب الرفض بالإستناد إلى إحدى تلك الحالات، لكن إذا توفرت الشروط المتطلبة قانونا في أمر الحجز، فإن المحافظ العقاري يقوم بإشهار هذا الحجز وذلك بتسجيله في السجل العقاري المخصص لهذا الغرض وفي البطاقات العقارية المعدة لذلك وبذلك يصبح هذا الحجز نهائيا⁴، و يترتب على ذلك وضع العقار تحت يد القضاء.

2:التزاماته

وعلى المحافظ العقاري إتباع الإجراءات الواجبة مراعاتها عند قيامه بقيد أمر الحجز و أهمها :

أ- قيده

يلتزم المحافظ العقاري بمجرد أن يستلم الملف بقيد وشهر الأمر بالحجز، وذلك بتسجيله في البطاقة العقارية للعقار وذلك في السجل الخاص المنصوص عليه قانونا، ويتم الشهر حسب النمط المحدد، ذكر تاريخ وساعة الإيداع وترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده ذكر

¹ - **بداوى عبد العزيز**، "الحجز العقاري في القانون الجزائري"، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، 2008، ص.33.

² - **نقلا عن عيسى زروق**، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2003، ص.17.

³ - **JEAN Vincant** , *Voix d'exécution et procédure de distribution* 11,ed- reluire maison mame tour 1974. p .310.

⁴ - **عيسى زروق**، مرجع سابق، ص.18.

إسم ولقب وموطن كل الدائنين ذكر الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، كل هذه البيانات منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد من خلال نص المادتين 728 و 729 ق.إ.م.إ.

ب- تسليم النسخ المشهورة للمحضر القضائي

يسلم المحافظ العقاري للمحضر نسختان من محضر الحجز الذي تم شهره، مع ذكر فيه رقم الفهرس رقم التسجيل في المحافظة العقارية، وتاريخ التسجيل وبالتالي يعتبر الحجز نهائياً يرتب كل آثاره.

ج- تسليم شهادة عقارية

وفقاً لنص للمادة 928 ق.إ.م.إ، فعلى المحافظ العقاري أن يسلم شهادة عقارية إلى المحضر أو إلى الدائن الحاجز، كما يجب عليه إحترام المدة القانونية لذلك و هو خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام وإلا تعرض لعقوبات تأديبية.

يتعين أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم¹، بغرض تبليغ هؤلاء الدائنين بإجراءات التنفيذ المتخذة بشأن العقار المحجوز المقيدة حقوقهم به، لأنه لهم مصلحة قانونية في العقار المحجوز، و بذلك يصبحون طرفاً في إجراءات التنفيذ بقوة القانون.

المبحث الثاني

آثار الحجز التحفظي على العقار

إن الهدف من توقيع الحجز التحفظي على العقار هو وضعه تحت يد القضاء، و ذلك بقصد منع المدين المحجوز عليه من التصرف فيه إضراراً بالدائن، و كل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة لا يكون نافذاً و هذه الغاية هي التي جعلته يرتب مجموعة من الآثار الهامة، و الحجز التحفظي ككل الحجز يعتبر عملاً إجرائياً قانونياً له آثار قانونية تتمثل في

¹ - بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 29 و 30 .

تقييد سلطة المدين بالنسبة للمال المحجوز و يمنع نفاذ التصرفات القانونية في حق الحاجز، إلا أنه و على اعتبار أهمية هذه الآثار فقد أوجد المشرع أيضا وسائل تمكن من الحد منها خاصة إذا ثبت وجود تعسف من طرف طالبه، و للإحاطة بمجمل آثار هذا الحجز سنحاول دراسة النتائج المترتبة على و ضع العقار تحت يد القضاء(المطلب الأول) و دعوى تثبيت الحجز (المطلب الثاني).

المطلب الأول

النتائج المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء

لقد سبق و أن قلنا أن قيد أمر الحجز هو الأساس لوضع العقار تحت يد القضاء فعليا، و ينجم عن هذا الإجراء آثار قانونية هامة و متعددة، حيث تبدأ بتبليغ أمر الحجز للمدين إلى غاية تثبيته، غير أنه لا ينتزع المال المحجوز من ذمة صاحبه بل يبقى مالكا للعقار طوال مدة الحجز و تبقى الأموال المحجوزة في يد المدين¹، إذا سنحاول دراسة هذه الجوانب بالتفصيل من خلال التطرق إلى تحرير محضر الحجز(الفرع الأول) و النتائج التي تتعلق بالدائن(الفرع الثاني) والتي تتعلق بالمدين (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تحرير محضر حجز و جرد للأموال

التبليغ الرسمي و وفقا لنص المادة 406 ق. إ. م. إ. هو الذي يعده المحضر القضائي سواء تعلق الأمر بعقد رضائي أو عقد غير رضائي أو أمر أو حكم أو قرار.

يتم تبليغ أمر الحجز إلى المدين الذي صدر ضده الأمر بالحجز، و على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغه رسميا و ذلك لإعلامه بالأمر الذي صدر ضده و الخاص بممتلكاته العقارية ثم يتبع فوراً بالحجز طبقا لنص المادة 659 ق. إ. م. إ. التي تنص على: «...و يتبع فوراً بالحجز، و على المحضر القضائي تحرير محضر حجز و جرد للأموال الموجودة تحت يد المدين و إلا كان الحجز باطلا».

¹- ليلي زروقي، المجلة القضائية الأولى، مرجع سابق، ص. 34 .

بعد تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز، يقوم بتحرير محضر حجز و جرد للأموال المحجوزة عنده، «يجب أن يتضمن هذا المحضر فضلا عن البيانات المعتادة حسب نص المادة 691 ق.إ.م.إ. ما يلي:

- 1- بيان السند التنفيذي و الأمر الذي بموجبه تم الحجز،
 - 2- مبلغ الدين المحجوز من أجله،
 - 3- إختيار موطن الدائن الحاجز في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد في دائرته إختصاصها مكان التنفيذ،
 - 4- بيان مكان الحجز و ما قام به المحضر القضائي من إجراءات، أو ما لقيه من صعوبات أو إعتراضات أثناء الحجز و ما إتخذه من تدابير،
- و يختم محضر بالتوقيع عليه مع المحجوز عليه إن كان حاضرا أو التنويه عن غيابه أو رفضه التوقيع.
- إذا خلا محضر الحجز و الجرد من أحد البيانات، كان قابلا للإبطال خلال عشرة (10) أيام من تاريخه».

الغاية من إيقاع الحجز التحفظي هو وضع المال المحجوز تحت يد القضاء و منع المدين المحجوز عليه من التصرف في هذا المال إضرارا بالدائن و كل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة لا يكون نافذا و يترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات ، و لكن يظل المدين المحجوز عليه حائز للمال المحجوز لغاية تثبيت الحجز بحكم أو صدور أمر برفعه.

يتم الرجوع لرئيس المحكمة فيما يثار من إشكالات، و لم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للاعتراض أو المعارضة أو الاستئناف خلافا للقانون القديم الذي كانت تنص المادة 346 على قابلية الأمر للمعارضة و الاستئناف¹.

بما أنه تبقى الأموال المحجوزة في يد المدين إلى حين تثبيت أمر الحجز²، فإنه نجد في حالة وجود إشكالات أو مقومات تحول دون تنفيذ أمر الحجز أو أن المدين إستعمل القوة و لم يترك أي مجال للتنفيذ، أجاز القانون الإستعانة بالقوة العمومية حسب ما نصت عليه المادة 2/659 ق. إ. م. إ، بقولها: «يمكن الإستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز، عند الإقتضاء».

و لقد رتب المشرع جزاء في حالة عدم قيام المحضر القضائي بتبليغ المدين و عدم تحريره للمحضر ببطلان الحجز.

الفرع الثاني

النتائج المترتبة بالنسبة للدائن

أولاً: اكتساب الدائن الحاجز حقا عينيا على العقار المحجوز

يكون الدائن طرفا في المعاملة القانونية بمجرد إبلاغه بأحد إجراءاتها، فيصبح صاحب حق عيني أو دائن حاجز، فيتمتع بالأولوية في مباشرة إجراءات التنفيذ، أما الباقيين فإنهم يكونون أطرافا في الإجراءات و يستفيدون من نتيجة الحجز و الحصول على حقوقهم من ثمن العقار بعد بيعه.

فبمجرد تسجيل الحجز يصبح للدائن حقا عينيا على العقار المحجوز و هذا الحق يوجب إدخال الحاجز في القضايا و المنازعات القائمة على الملكية أو على الحقوق المؤثرة في قيمة العقار و ذلك صيانة لحقه.

¹- مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص. 150 .

²- ليلي زروقي، المجلة القضائية الأولى، مرجع سابق، ص. 34 .

و من الطبيعي أن يكون حق الحاجز محميا أيضا إتجاه الأشخاص الذين يكون لهم مخنو حقوق على العقار غير مسجلة في السجل العقاري، فالحجز التحفظي على عقار المدين يكسب الحاجز حقا عينيا مسجلا بصورة قانونية، و بالتالي لا يمكن نزع هذا الحق و إنقاصه بثبوت حقوق أخرى تعارضه لمن له يحكم بها إلا بعد تسجيل الحجز¹.

ثانيا: عدم نفاذ تصرفات المدين في حقه

الحجز على المال كما ذكرنا لا يؤدي إلى إخراجة من ذمة المدين و لا من الضمان العام لدائنيه و بالتالي فرغم وقوع الحجز و وضع المال المحجوز تحت يد القضاء فإن ملكية هذا المال تبقى للمدين، غير أن أي تصرف يجريه المالك أو الحائز أو الكفيل العيني على هذا المال لا يعد نافذا في مواجهة الدائن الحاجز ابتداء من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية سواء أكانت هذه التصرفات بعوض أو بدون عوض، كما تشمل إنشاء الحقوق العينية على العقار كحق الإنتفاع أو الإرتفاق أو الرهن، لأن من شأن هذه الحقوق إنقاص قيمة العقار و الإضرار بالحاجز و باقي الدائنين .

و المقصود بعدم نفاذ التصرف أن هذا التصرف لا يعتبر باطلا في الأصل إلا أنه لا يعد نافذا في مواجهة من أراد المشرع حمايتهم، و بالتالي تستمر إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهة المدين المحجوز عليه لا في مواجهة المتصرف إليه².

الفرع الثالث

النتائج المترتبة بالنسبة للمدين

أولا: بقاء المال المحجوز في ذمة المحجوز عليه

الحجز أيا كان نوعه، هو وضع المال المحجوز تحت إمرة القضاء، فالحجز التحفظي لا ينزع المال المحجوز من ذمة صاحبه بل يبقى هذا الأخير مالكا له طوال مدة الحجز مع منعه من التصرف فيها تصرفا يضر بالدائن الحاجز، و تصرف المدين في الأموال المحجوزة بالبيع أو الهبة أو الصدقة تظل تصرفات صحيحة بين أطرافها لأنها صادرة من المالك و إن

¹- أحمد هندي، اصول التنفيذ، مرجع سابق، ص.312 .

²- أبو أروى الودادي، مرجع سابق، ص.24.

كانت غير نافذة في مواجهة الدائن الحاجز و لكن في حالة بطلان الحجز إعتبر ذلك التصرف صحيحا و منتجا لأثاره بين المتعاقدين.

تنص المادة 660 ق. إ. م. إ. على ما يلي: «تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه».

هذا ما يدل أن المال المحجوز يكون تحت يد المحجوز عليه بصفة مؤقتة خشية من أن يبقى المحجوز عليه تحت رحمة الحاجز، ما يدل على عدم إخراج العقار أو المال المحجوز من ملك المدين إلى أن يتحول الحجز التحفظي إلى حجز آخر ما لم تؤمر بغير ذلك، فالمدين يمكن له - نتيجة ذلك - أن ينتفع بها إنتفاع الشخص الحريص على شؤون نفسه، فله أن يبقى ساكنا له إن كان مسكنا و ذلك بدون أجره فيشغله بإعتباره مالكا و ليس مستأجرا¹، و أن يمتلك ثمارها دون أن يكون له حق كرائها لأن ذلك من شأنها الإنقاص من قيمتها، فالمدين إذن يعتبر حارسا على المال المحجوز و المحضر القضائي هو الذي يعينه، هذا ما نصت عليه المادة 697 ق. إ. م. إ. بقولها: «يعين المحضر القضائي، بعد الحجز، المحجوز عليه حارسا على الأموال المحجوزة و على ثمارها إذا كانت في مسكنه...».

فله أن يزرعها إذا كانت أرضا و يحصل على الثمار اللازمة لمعيشته و عائلته لأن الثمار من توابع العقار و ملحقة به و داخلة فيه² و تجدر به المحافظة عليها بحكم القانون، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 660 ق. إ. م. إ. حيث تقول: «و له أن ينتفع بها إنتفاع أب الأسرة الحريص و أن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها».

و تسري عليه قواعد الحراسة الخاصة الواردة في القانون المدني من المادة 602 إلى 611 تقنين مدني جزائري، و تنتهي الحراسة بإنتهاء الحجز وذلك ببيع المال المحجوز أو صدور حكم ببطلان إجراءات الحجز أو وفاة الحارس أو الأمر برفع الحجز.

نجد أنه لدائني المحجوز عليه الآخرين الحق في الحجز على ذات المال، فالمال المحجوز لا يخرج من الضمان العام لسائر الدائنين، فيظل قابلا للحجز عليه من دائنين لاحقين، و

¹- أحمد خليل، مرجع سابق، ص. 291 .

²- أحمد هندي، مرجع سابق، ص. 320 .

هؤلاء يشاركون من سبقهم في العقار إذ أن الأسبقية في الحجز لا تعطي في حد ذاتها أية أولوية.

ثانياً: تقييد سلطة المدين فيما يتعلق بالمال المحجوز

الحجز لا يخرج المال المحجوز من ذمة صاحبه، لكن ليس معنى ذلك أن سلطة المدين مطلقة، و إنما تقيّد في الحدود التي تتطلبها المحافظة على المال المحجوز لإشباع حقوق الحاجزين، فمن ناحية أولى سيحرم المدين من كل إستعمال لماله المحجوز إذا لم يكن حارساً، و من ناحية ثانية إذا كان يمكن للمدين إستعمال ماله المحجوز فذلك تحت شرط أن يستعمله فيما خصص له و أن لا يؤدي ذلك إلى إتلافه، و أن مقابل الإستعمال لا يتلقى أجراً.

ومن الآثار الوخيمة التي يرتبها قيد أمر الحجز العقاري على أموال المدين المحجوز عليه هو تقييد سلطته على ماله المحجوز طبقاً للمادة 661 ق. إ. م. إ. بقولها: «كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة، لا يكون نافذاً...»، إذ أنه يجب عليه أن لا يتصرف¹ في المال المحجوز على نحو يضر بالدائنين الحاجزين، لذا يحد الحجز التحفظي من سلطة المحجوز عليه في العقار المحجوز، و ينتج عن تصرف المدين في المال المحجوز إبطال كل تصرفاته كمالك العقار و تنتقل صفته من المالك إلى المستعمل البسيط كحارس العقار².

فبمجرد تسجيل الحجز لا تسري عل الحاجزين و المشتركين في الحجز تصرفات المحجوز عليه³ و التي من شأنها نقل ملكية العقار أو تجزئته أو إنشاء حق عيني عليه سواء كان التصرف بنقل الملكية أو نقل حق عيني آخر كالبيع أو الهبة، أو إنشاء حق إنتفاع أو حق

¹ - إن حق التصرف هو السلطة الأساسية التي تمكن من التسلط على الحق الجاري على الشيء و هو إما تصرف قانوني الذي مفاده القيام بعمل من شأنه أن يؤدي إلى نقل الملكية فوراً مثل عقد البيع أو ربما مستقبلاً عن طريق ترتيب حقوق عينية عليها، أو تصرف مادي كإحداث تغيير في مادة الشيء كقيام المالك مثلاً بالبناء على العقار .

- فالتصرف هو أهم عنصر من عناصر الملكية ففقدان المالك لحق التصرف كحالة الحجز فمن شأنه تجريد عملياً من ملكيته. أنظر : جورج شداوي، حق الملكية العقارية، سلسلة الحقوق العينية العقارية، طرابلس، لبنان، د - س - ن، ص.

39 و 40 .

2- أحمد خليل، مرجع سابق، ص. 292.

سكنى أو إرتفاق أو إستعمال كامل لا ينفذ الرهن الرسمي أو الحيازي، و لا يجوز ترتيب حق إختصاص أو إمتياز، و إن كانت التصرفات المسجلة قبل تسجيل الحجز في حق الحاجز بحسب الأصل، إلا أنه يمكن عدم نفاذها عملا بالقواعد العامة في القانون المدني عن طريق رفع دعوى بطلب عدم نفاذ التصرف ، كما يمكن طلب عدم نفاذها بدعوى صورية، و متى حكم بعدم النفاذ فإنه يظل على ملك المدين و للدائن أن يجري التنفيذ عليها.

و عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه مقرر لأصالح الدائن الحاجز، و كل من إشتراك في الحجز طالما أنه سجل حجزه، و لو لم يكن من أصحاب الديون الممتازة الذي له حق التتبع، و لا يؤديه تصرف المدين إلا من ناحية أنه يجعل المتصرف له حائز للعقار.

فالدائن الحاجز ذو التأمين الخاص يستطيع أن يتجاهل التصرف في العقار ليس بوصفه دائنا حاجزا فحسب بل و أيضا بوصفه دائنا له حق التتبع و الأولوية، أما الدائن العادي فلو لا النص صراحة على عدم النفاذ في مواجهته لإمتنع عليه الإستمرار في التنفيذ إذا تصرف المحجوز عليه في العقار، لذلك كان هو الأولى بالحماية غير أنه يمكن للمدين أن يؤجر المال المحجوز و لكن لا يكون ذلك مهما كانت عليه أحواله إلا بترخيص من المحكمة التي أمرت بالحجز، و ذلك بأمر على عريضة طبقا لنص المادة 2/661 ق. إ. م. إ¹.

هذا بالنسبة للتصرفات القانونية أما الأعمال المادية إذا كانت غير مضرّة بالدائن الحاجز فأنها جائزة²، أما إذا كانت مضرّة فإنه تعرضه لعقوبات متعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات.

ثالثا: جزاء التصرف في الأموال المحجوزة

الحماية المقررة للدائن و الأموال المحجوزة، نتيجة التصرف فيها و ذلك بإخفائها أو تهريبها، أو بيعها أو إتلافها، أو تبديدها تتجلى في صورتين، الصورة الأولى تتمثل في الحماية المقررة مدنيا، و الصورة الثانية في الحماية المقررة جزائيا.

¹- تنص المادة 661 ق. إ. م. إ على ما يلي: «غير أنه يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز و ذلك بأمر على عريضة».

²- بلفاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 32 .

1- الحماية المدنية

طبقا للمادة 661 ق.إ.م.إ. التي تنص على:«... و يترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز، تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات».

فهذا النص من الناحية النظرية، أن التصرف الذي يجريه المدين في المال المحجوز لا ينصرف أثره إلى الدائن الحاجز و لا يحتج به أمامه، و يعني كذلك أن من حق الدائن حق التتبع لإسترداد المال المحجوز المتصرف فيه من طرف الدائن لأن النص القانوني هو الذي قرر الحماية. و المقصود ب:" لا يكون نافذا" هو عدم سريان التصرف في الأشياء المحجوزة على الدائن الحاجز.

المشروع لم يكتفي بالجزاء المدني وحده للتصرف في المال المحجوز، كان يدرك بعض نتائج هذا التصرف، و عليه فإننا نلاحظ أن المشروع الجنائي وضع نصوصا جزائيا عاما في قانون العقوبات، يقرر حماية أكثر للمال المحجوز.

2 - الحماية الجزائية

و ضع المشروع حماية جزائية على المال المحجوز من الإختلاس أو التبيد، حتى لو كان المختلس أو المبيد هو المالك لهذا المال، و الغرض من الحماية ليس حماية الملكية و إنما حماية المال المحجوز متى كان الحجز قائما و تم إعلان المحجوز عليه به.

تصت المادة 364 ق.ع.ج على معاقبة المحجوز عليه، الذي يختلس¹ و يبدد المال المحجوز، و الموضوعة تحت حراسته، من ستة أشهر(6) إلى ثلاث سنوات(3) و بغرامة من 500 دج إلى 5000 دج، و نفس العقوبة مقررة في حالة الشروع في الإختلاس أو التبيد.

و تكون العقوبة من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات، و الغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج، إذا كانت الأشياء مسلمة إلى الغير لحراستها .

¹- يلاحظ أن النص العربي للمادة 364 من قانون العقوبات استعمل كلمة(يتلف) فقط بينما النص الفرنسي لنفس المادة استعمل كلمتي (يختلس أو يتلف) و كان أصوب.

فالعقوبة الجزائية مقررة إلى كل من يبدد المال المحجوز، إما من طريق بيعه أو تهريبه لأنه يقصد بذلك عرقلة التنفيذ على المال المحجوز حجزاً تحفظياً، فالجريمة تقوم متى كان الحجز بأمر قضائي ويزال الحجز قائماً.

فالحماية الجزائية لا تقتضي وجود علاقة المديونية بين المجني عليه (الحاجز) و الجاني (المحجوز لديه، أو الحارس) و إنما مستمدة من أمر الحجز الذي تصبح الأموال تحت يد القضاء، و على ذلك فالحماية الجزائية تحمي المال المحجوز و حقوق الدائن في أن واحد. لكن إذا كان المشرع قرر وضع المال المحجوز تحفظياً تحت يد القضاء و وضع له حماية مدنية و جزائية للحفاظ على حقوق الدائن الحاجز، فإنه بالمقابل قرر حماية للمدين المحجوز عليه و منحه إمكانية رفع هذا الحجز¹.

المطلب الثاني

تثبيت الحجز التحفظي

تثبت الحجز التحفظي يتم برفع دعوى و يعتبر آخر إجراء من الإجراءات الضرورية التي يقوم بها الدائن حتى يتمكن من الحصول على سند تنفيذي يخوله حق إستفاء دينه من الأموال المحجوزة برفع دعوى تثبيت الحجز (الفرع الأول) و لقد عمل المشرع على توقيع مجموعة من السبل و الوسائل القانونية التي تمكن للمدين من خلالها حماية مصالحه خاصة عند وجود نوع من التعسف و ذلك برفع الحجز (الفرع الثاني) و من أجل إبطال تلك الإجراءات (الفرع الثالث) و تحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي في حالة تبوت الحق في الحجز (الفرع الرابع).

¹- ليلي زروقي، المجلة القضائية الأولى، مرجع سابق، ص. 36 إلى 38 .

الفرع الأول

دعوى تثبيت الحجز

إن أساس دعوى تثبيت الحجز التحفظي هو نص المادة 662 ق.إ.م.إ. إذ تنص على ما يلي: « يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور أمر الحجز، و إلا كان الحجز و الإجراءات التالية له باطلين».

هذا النص يتضمن عنصرين فقط من عناصر تثبيت الحجز التحفظي أولها طلب تثبيت الحجز و ميعاد تقديم هذا الطلب، لكن بما أن هذه الدعوى قد تقتضي النظر في مدى صحة الحجز و تثبيته فقط كما في حالة رفع دعوى مستقلة عن دعوى إثبات الدين، و قد تقتضي النظر في مدى صحة المديونية بين الحاجز و المحجوز عليه، و صحة الحجز معها فإنها تكون دعوى موضوعية و تعتبر مرحلة من المراحل الضرورية لإتمام إجراءات الحجز التحفظي، و الدعوى الموضوعية ترفع بموجب عريضة مكتوبة تتضمن هوية أطراف الدعوى و تقام ضمن الإجراءات العادية لرفع الدعوى في الميعاد المحدد في القانون أمام المحكمة المختصة نوعيا و إقليميا، و الحكم الصادر في هذه الدعوى يعتبر حكما حاسما للنزاع بين الطرفين.

أولاً: أطراف دعوى تثبيت الحجز التحفظي

لم ينص المشرع الجزائري على أطراف دعوى تثبيت الحجز، و ذلك يمكن القول أن أطراف الدعوى هم أطراف الحجز التحفظي و هم الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه فالمدعي في تثبيت الحجز التحفظي دائما هو الحاجز لأنه هو الذي يسعى إلى إثبات الدين و الحجز معاً، و المدعي عليه يكون المحجوز عليه أو من في حكم الحجز.

ثانياً إجراءات رفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي

توقع دعوى تثبيت الحجز التحفظي بعريضة من المدعي أو موكله مؤرخة موقعة منه أمام قاضي الموضوع، و تودع بكتابة الضبط بعد دفع الرسوم القضائية و تتضمن على الخصوص:

- إسم المدعي و لقبه و مهنته و موطنه الأصلي أو المختار.
- إسم المدعي عليه و موطنه.
- ملخص للوقائع يشمل أسباب الدين، و موضوعه و مقداره حتى و لو كان مقدار تقريبا و ذكر السندات التي تبرره، و طلبات المدعي.
- تسجيل عريضة رفع الدعوى في سجل القضايا بكتابة الضبط حسب تاريخ ورودها و يحدد لها تاريخا لاحقا لتكليف المدعى عليه بالحضور إلى الجلسة للنظر في طلبات المدعي.
- و إذا وقع الحجز التحفظي بعد رفع الدعوى أمام قاضي الموضوع حول أصل الحق فإن طلب تثبيت الحجز يقدم أمام نفس قاضي الموضوع المرفوعة أمامه الدعوى المذكورة و هذا بموجب مذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى للفصل فيهما معا و بحكم واحد دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة¹ 662 إلى المادة² 648 من ق. إ. م. إ. وفي الحالتين إذا فصلت المحكمة في دعوى تثبيت الحجز التحفظي بإثبات الدين قضت بصحة الحجز التحفظي و تثبيته، و بالتالي فإن الحاجز يستوفى حقه ببيع الأموال المحجوزة و إقتضاء حقه من ثمنها، إلا انه وفقا لأحكام المادة 666 من ق. إ. م. إ.:

¹- تنص المادة 662 ق. إ. م. إ. على ما يلي: « يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل لا أقصاه خمسة عشر 15 يوم من تاريخ صدور أمر الحجز، أو إلا كان الحجز و الإجراءات التالية له باطلين».

²- أما المادة 648 ق. إ. م. إ. فتتص على: « يجوز توقيع الحجز التحفظي، خلال وجود دعوى أمام نفس قاضي الموضوع، و في هذه الحالة، يقدم طلب تثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع بمذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى للفصل فيها معا و بحكم واحد، دون مراعاة الأجل المنصوص عليه في المادة 662».

يمكن للقضاء برفع الحجز كلياً أو جزئياً إذا برر المدين طلبه بأسباب جديدة و مشروعاً و إذا قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين فإنه يجب عليها رفع الحجز لأن الحجز في هذه الحالة يكون قد وقع دون مبرر، كما يمكنها الفصل في التعويضات المدنية عند الإقتضاء و أجازت المادة للمحكمة الحكم على الحاجز بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار، حيث تنص على ما يلي: «إذا فصلت المحكمة في دعوى تثبيت الحجز التحفظي بإثبات الدين، قضت بصحة الحجز التحفظي و تثبيته، كما يمكنها أن تقضي برفع الحجز كلياً أو جزئياً، إذا برر المدين طلبه بأسباب جديدة و مشروعاً.

إذا فصلت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين، قضت وجوباً برفع الحجز، و فصلت في طلب التعويضات المدنية، عند الإقتضاء».

يجوز الحكم أيضاً على الحاجز بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار (20.000) دج».

ثالثاً: المحكمة المختصة وميعاد رفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي

ترفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي خلال مهلة (15) يوم تبدأ من تاريخ صدور أمر الحجز التحفظي، و جزاء عدم إحترام المدة القانونية يترتب عليه بطلان الحجز و ذلك ما نصت عليه المادة 622 ق. إ. م. إ. السابقة الذكر.

و بما أن دعوى تثبيت الحجز التحفظي هي دعوى موضوعية، ترفع أمام قاضي الموضوع للنظر في موضوع الدين و صحة الحجز معاً و ترفع وفق الإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة نوعياً وإقليمياً، التي يوجد فيها موطن المدين أو المحكمة التي يوجد فيها الأموال المراد حجزها أو المحكمة التي يوجد فيها مقر المجلس القضائي و الحكم الصادر فيها يحسم النزاع حول أصل الحق.

الفرع الثاني

رفع الحجز

بالنظر إلى خطورة آثار هذا الحجز وخاصة إذا كان الحجز المطالب به غير ثابت، فإن المشرع خول للمدين إمكانية الاعتراض على هذا الحجز من خلال ما يعرف بدعوى رفع الحجز والتي يرفعها المحجوز عليه (المدين) ضد الحاجز (الدائن) للحصول على الحكم ببطلان الحجز وتتعلق هذه الدعوى بالحق في التنفيذ وبمحل الحجز أو بإجراءاته تعمل دعوى رفع الحجز على إزالة كل الآثار القانونية المترتبة على المال المحجوز التي تحول دون التصرف فيه من قبل من لهم الحق.

و مما لا شك فيه أن هذه الدعوى لا يمكن رفعها إلا إذا توفرت فيهم الصفة و في طالب رفع الحجز، وهم المدين المنفذ عليه والحائز ومشتري المال الذي يحول الحجز دون انتقال الملكية إليه إلى غير ذلك ممن كفل لهم القانون حق ذلك. ويتم رفع الحجز من خلال دعوى ترفع أمام المحكمة المختصة أي محكمة الموضوع كأصل، أو يعهد الاختصاص إلى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات، لذلك أجازت المادة 663 من ق. إ. م. إ.¹ المطالبة برفع الحجز بموجب دعوى إستعجالية في الحالات التالية:

- إذا لم يسع الدائن رفع دعوى تثبيت في الأجل المنصوص عليه في المادة 622 ق. إ.

م. إ.

بمعنى أن الدائن إذ لم يرفع دعوى تثبيت وفقا للمدة المحددة قانونا و هي خمسة عشر (15) يوم من تاريخ صدور أمر الحجز، فإن أمر الحجز و الإجراءات التالية له تكون باطلة فيرفع الحجز التحفظي إلى الرئيس بطلب أمر على عريضة.

¹ - تنص المادة 663 ق. إ. م. إ. على: «يتم رفع الحجز التحفظي، بدعوى إستعجالية، في الحالات الآتية:

- 1- إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه في المادة 662 أعلاه.
- 2- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين و المصاريف.
- 3- في كل حالة يثبت فيها المستأجر أو المستأجر الفرعي أنه دفع الأجرة المستحقة في حالة حجز المؤجر على منقولات المستأجر».

- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة الضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين و المصاريف بعد استصدار أمر الحجز للعقار المرهون أو المرتب عليه حق اختصاص أو حق امتياز، يجب على الدائن مباشر الإجراءات أن يقوم بتبليغ أمر الحجز إلى المدين أولاً لأن الأصل في التنفيذ أن يوجه ضد المدين لأنه هو المكلف بالوفاء بالدين قبل الشروع في التنفيذ على عقار الحائز، و إذا قام المدين بالوفاء وذلك بدفع مبالغ مالية بأمانة الضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي فإنه بذلك قد أدى إلى رفع الحجز و الإجراءات التالية له و إنقضاء الدين.

و عليه فمتى كان طلب رفع الحجز مقوماً بإجراءات سليمة مبرراً من الناحية الموضوعية فإنه يحكم برفع الحجز، حيث يعتبر الحجز كأنه لم يكن ويسترجع المنفذ عليه سلطته على المال المحجوز، وهذا الحكم يلزم تنفيذه بتحرير محضر من طرف المحضر برفعه وبعد ذلك يبلغ للمحافظ العقاري لتسجيله بالسجل العقاري، و الرجوع بطلب صيغة أمر على عريضة طلب رفع اليد بعد 15 يوماً أمام قاضي الموضوع و التعويض لأنها إجراءات تعسفية.

الفرع الثالث

إبطال إجراءات الحجز التحفظي

تنص المادة 643 ق. إ. م. إ. على ما يلي: « إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز، قابلاً للإبطال، يجوز للمحجوز عليه، أو ذي مصلحة، أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحاجز و المحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ الإجراء، و إلا سقط الحق في طلب الإبطال و اعتبر صحيحاً».

يعرض القانون الإجرائي و هو ينظم و سائل لحماية الحقوق الموضوعية شكليات معينة تحقق الحماية القانونية لأصحاب هذه الحقوق، و إذا تمت مخالفة تلك الأوضاع أو هذه الشكليات التي تفرض على الخصوم، فإن العمل الإجرائي المخالف يعد غير فعال و يفقد أثره القانونية و يتم التعبير عن ذلك الوضع بالقول أن العمل الإجرائي يكون باطلاً.

إعتبر المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن البطلان من الدفع الشكلية تخضع للقواعد العامة التي تحكم جميع الدفع الشكلية.

حسب نص المادة 49 ق. إ. م. إ¹، فإنه يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يبطل إجراءات الحجز إذا رأى المحجوز عليه أن تلك الإجراءات غير صحيحة عليه عبارة عن دفع شكلية .

فالبطلان المقصود هنا هو بطلان شكلي، يكون مثلا عند عدم تبليغ المحجوز عليه في الوقت المحدد المادة 659 ق. إ. م. إ السالفة الذكر، أو عدم إتباع إجراءات القيد في مصلحة الشهر العقاري كعدم التقيد بالمواعيد، و ذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره المادة 652 ق. إ. م. إ، أو عدم قيام المحضر القضائي بتحرير جرد و حجز لأموال الموجودة تحت يد المدين، و عدم تثبيت الحجز في هذا الأجل أو لغلط في الإختصاص الإقليمي، فكل عيب في هذه الإجراءات يؤدي إلى إبطال الحجز.

الفرع الرابع

تحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي

إن تحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي ما هو إلا تحويل العمل القانوني إلى عمل قانوني آخر و لا يقصد به تحويل العقد المنصوص عليه في المادة 105 ق. م. ج، غير أننا إذا كنا بصدد حجز تحفظي صحيح يصير حجرا تنفيذيا²، لأن الحجز التنفيذي يكمل الحجز التحفظي و هذا الأخير مهامه هو حماية الضمان العام و إعطاء فرصة للمدين بوفاء دينه بالطريقة المعتادة و الثاني هو التنفيذ في حالة عدم الوفاء بالدين.

خلافًا لما كان منصوص عليه في المادة 1/369 من ق. إ. م. القديم من ضرورة استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة لتحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، فإن المشرع

¹- تنص المادة 49 ق. إ. م. إ على ما يلي: « الدفع الشكلية هي كل وسيلة تهدف إلى التصريح بعدم صحة الإجراءات أو إنقضائها أو وقفها».

²- محمد حسنين، التنفيذ القضائي توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجديد، الطبعة الثانية، مكتبة الفلاح، بيروت، 1986، ص.154.

لم ينص في ق. إ. م. إ. الجديد على الطريقة التي يتحول بها الحجز التحفظي إلى تنفيذي ، في حالة ثبوت الحق المدعى به من قبل المدعي ضد المدعى عليه يتحول الحجز التحفظي على أموال المحكوم عليه لحجز تنفيذي فلا يصح رفع الحجز عنه فيتم تقديم الملف لقاضي التنفيذ لإكمال إجراءات الحجز التنفيذي على المال المحجوز .

و بالتالي فإنه متى قضت المحكمة بإثبات الدين و صحة الحجز التحفظي و تثبيته و حاز هذا الحكم على قوة الشيء المقضي فيه و إتبعته بشأنه مقدمات التنفيذ و خاصة التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و التكليف بالوفاء و وفقا لأحكام المادتين 613 و 621 ق. إ. م. إ. الجديد حرر المحضر محضر إمتناع عن الوفاء فإن الحجز التحفظي بذلك يتحول إلى حجز تنفيذي و يتم بعدها بيع الأموال المحجوزة تحفظيا بذات الطريقة التي تباع بها الأموال المنقولة منها و العقارية في الحجز التنفيذي¹ كما سنورده مفصلا في الفصل الثاني.

¹ - أبو أروى الودادي، مرجع سابق، ص.8.

الفصل الثاني

الحجز التنفيذي على العقار

إن الحجز على العقار هو طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري ، لذلك يشترط المشرع الجزائري لتوقيع هذا النوع من الحجز و التي تتمثل في أن يكون الدائن حائزاً لسند تنفيذي يؤكد بصفة نهائية حقه، شرطاً إضافياً في الحجز على العقار يتمثل في عدم كفاية المنقولات لدى المدين أو عدم وجودها ، لذلك سنتطرق إلى شروط الحجز على العقار. كما خص المشرع الحجز على العقار بعدة إجراءات تتميز بنوع من التعقيد، تبدأ باستصدار الدائن لأمر الحجز من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين لتنتهي بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ، و هذا ما سنتعرض له في (المبحث الأول)، بعد توقيع الحجز ، تبدأ مرحلة جديدة و هي بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، و هي مرحلة تنطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهيد و إعداد العقار للبيع ، يقصد من خلالها التحضير لبيع العقار و ذلك بإعداد قائمة شروط البيع و إعلان أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالإطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم، وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع و النشر و هذا ما سنحاول توضيحه.

وعند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز و الفصل في المنازعات التي قد تثور بشأن الحجز يجرى العطاء و إصدار حكم رسو المزاد ، هذا الأخير الذي يرتب عدة التزامات و حقوق في ذمة الراسي عليه المزاد و هذا ما سنعالجه بالإضافة إلى بيع العقار المحجوز في (المبحث الثاني)

المبحث الأول

إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

إن الحجز تنفيذي ، لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سنداً تنفيذياً سواء كان دائناً عادياً أو صاحب امتياز خاص أو رهن¹ يؤكد بصفة نهائية حقه، و يكون هذا الحق معين المقدار و حال الأداء عند الحجز، بالإضافة إلى ذلك الشروط الواجب توافرها في طالب الحجز (المطلب الأول)، و استصدار أمر الحجز (المطلب الثاني).

¹ - أنظر المادة 2/721 ق. إ. م. إ. .

المطلب الأول

شروط الحجز على العقار

لما كان الحجز على العقار هو طريق من طرق التنفيذ الجبري بنزع الملكية فقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الدائن طالب الحجز حاملا لسند تنفيذي (الفرع الأول) و أن يقوم هذا الأخير بمقدمات التنفيذ (الفرع الثاني)، و عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

السند التنفيذي

أولا : أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا

السند التنفيذي هو سبب الحق في التنفيذ الجبري فهو عمل قانوني يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة، تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضمانا كبيرا لوجوده¹، فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق التنفيذ الجبري، و عندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الإمتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الاعتراض و لكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري، و يتميز السند التنفيذي كفكرة قانونية بما يلي :

1- أنه من مستلزمات التنفيذ: إذ لا يجوز إجراء التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي لأنه الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، و علة ذلك هو أن التنفيذ يرتب آثارا خطيرة للمدين فإذا لم يكن من المستحسن التأكد التام من وجود حق الدائن فإنه على الأقل يوجد من الأدلة ما يعطي احتمالا قويا لوجوده. بل يجب أن تكون من

¹ - السند التنفيذي: هو عبارة عن محرر مكتوب، يتضمن بيانات معينة حددها القانون، و يحمل توقيعات معينة و أختام ، و عليه صيغة تنفيذية ووجوده جوهري و لازم لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري بتوقيع الحجز التنفيذي. و السند التنفيذي هو السبب المباشر للتنفيذ الجبري و للحق محل التنفيذ، ووجوده يؤدي إلى إبعاد أي تعسف في التنفيذ سواء من جانب الدائن أو المدين أو القائم غايتها الموازنة بين مصلحتين متعارضتين مصلحة الدائن في التنفيذ الفوري لإقتضاء حقه من المدين، و هذه المصلحة يقتضي تحقيقها ألا يراعي القائم بالتنفيذ الاعتراضات التي يقدمها المدين، غير أنه من مقتضيات العدالة يجب ألا يسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي الذي يستلزم السماح للمدين دائما الاعتراض على التنفيذ، و فكرة السند التنفيذي حديثة في التشريع إذ لم تكن موجودة قديما، فقد كانت التشريعات القديمة ترجح إحدى المصلحتين على الأخرى. غايتها الموازنة بين مصلحتين متعارضتين

الأعمال التي قدرها المشرع مقدما واعتبرها سندات تنفيذية، إذ لا يجوز البدء في التنفيذ بغير سند تنفيذي، فإذا حدث أو جرى التنفيذ بغير سند فإن وجود السند بعد ذلك لا يصح إجراءاته¹.

2- أنه شرط كاف للتنفيذ: فالسند التنفيذي له قوة ذاتية إذا توفر فإنه يعطي الحق للدائن في التنفيذ الجبري بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي، و تبعا لذلك فإن الدائن الذي بيده سند تنفيذي يتقدم إلى القائم بالتنفيذ لا لإثبات حقه الموضوعي و إنما لطلب التنفيذ، و ليس له أن يمتنع عن إجرائه بالرغم أن الدائن ليس له حق موضوعي .

و لقد حرص المشرع على تحديد الأعمال القانونية التي يعطي لها القوة التنفيذية مقدما و هي تتدرج من حيث قوة حجيتها إلى أربعة أنواع:

السندات القضائية، أحكام التحكيم، العقود الرسمية، السندات و الأحكام الأجنبية.

بالإضافة إلى بعض السندات الخاصة ببعض الدائنين التي نص عليها المشرع في قوانين خاصة مثل: الرهن القانوني الوارد في قانون النقد و القرض و الشيك، الذي منحه المشرع القوة التنفيذية في قانون المالية لسنة 1988².

ثانيا - إهار السند بالصيغة التنفيذية:

يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة من السند التنفيذي المثبت لحقه الموضوعي ذات طابع خاص تسمى في ق.إ.م.إ. "النسخة التنفيذية"، ما أكدت عليه المادة 601 منه³، و هي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة كما تختلف عن نسخة السند الأصلية.

أما الصورة التنفيذية فهي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية و تختم بخاتم المحكمة و يوقع عليها الكاتب أو الموظف المختص، و التي أشار إليها القانون في المادة 602 ق.إ.م.

1 - فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص.33 و 34.

- أنظر: بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، جامعة عنابة، ص.14.

2 - ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، 2006.

3 - المادة 601 ق.إ.م.إ. تنص على أنه: «لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، مهور بالصيغة التنفيذية...».

إ. ولا تعطي إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها، و هي تحمل العبارة التالية "نسخة تنفيذية مطابقة للأصل" ثم يوقع عليها وتختم بالخاتم الرسمي، ولا يجوز أن تسلم غير نسخة تنفيذية واحدة، فإذا ضاعت من صاحبها وجب الحصول على نسخة أخرى بأمر على عريضة من رئيس الجهة القضائية بعد استدعاء الخصوم و التأكد من عدم تمام التنفيذ عملاً بنص المادة 603 ق. إ. م. إ¹، فالنسخة التنفيذية لا تكفي وحدها للتنفيذ، بل لابد من إمرارها بالصيغة التنفيذية .

الفرع الثاني

القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

باعتبار الحجز على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته من طرف الدائن الحاجز إلا إذا كان متحصلاً على سند تنفيذي، فإنه إلى جانب ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ وهو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء قبل إجراء التنفيذ، و ذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته، ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري².

أولاً - تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال شهر

أوجب القانون على الدائن القيام بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري، ويجب أن يشمل التبليغ على تكليفه بالوفاء و إنذاره بأنه إذا لم يقم بالوفاء اختياريًا فإن الحق سيتم اقتضاؤه جبراً عنه، وفي ذلك نصت المادة 2/725 ق. إ. م. إ. على أنه يبلغ القائم بالتنفيذ المحكوم عليه بالحكم المطلوب تنفيذه ما لم يكن قد أبلغ به و يكلفه بالسداد في مهلة شهر (1) واحد.

و الغاية من التبليغ هي إعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري، فإما يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو مطلوب منه، فغاية التكليف بالوفاء مع الإنذار هي تأكيد

¹ - أنظر المواد: 602 و 603 ق. إ. م. إ.

² - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص.223.

امتناع المدين عن الوفاء و الذي يفتح الطريق أمام الدائن في التنفيذ الجبري، و يجب أن يتم التبليغ بالنسخة التنفيذية للسند ويكون بورقة يحررها المحضر القضائي و بتبليغها إلى المدين، ويشترط القانون تسليم صورة التبليغ للشخص المدين في موطنه الأصلي أو في موطنه المعتاد أو على لوحة إعلانات المحكمة، و يحصل التبليغ بناء على طلب ذي الصفة في التنفيذ و يجب توفر الأهلية لديه و لدى المنفذ ضده الموجه إليه التبليغ، وإذا مات المنفذ ضده أي المدين أو فقد أهليته أو زالت صفة من يباشر الإجراءات نيابة عنه سواء قبل التنفيذ أو بعده، فإنه يجب تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة أو من يقوم مقامه.

فطبيعة إجراء التبليغ للمدين وإلزامه بالدفع في مهلة شهر (1) ليس تنفيذا جبريا في حد ذاته، و إنما تمهيدا له فهو من مستلزماته و ضروري للتنفيذ، إذ يعتبر التنفيذ بدونه باطلا و هذا البطلان مقرر لمصلحة المنفذ عليه وورثته يجب التمسك به من طرف هؤلاء فقط .

ثانيا - طلب التنفيذ:

لا يتم التنفيذ الجبري سواء كان مباشرا أو عن طريق الحجز على أموال المدين و منها عقاراته إلا بناء على طلب من له الصفة و المصلحة في التنفيذ و هو المحكوم له، ولم ينظم المشرع الجزائري شكل هذا الطلب ولا أحكامه في القانون الجديد.

يجوز تقديم طلب التنفيذ شفاهة أو كتابة ولا يشترط فيه أن يتضمن بيانات معينة، وإنما لكي يتحقق الهدف منه يجب أن يتضمن اسم طالب التنفيذ و لقبه و موطنه و اسم الشخص المطلوب التنفيذ عليه و لقبه و موطنه و تحديد الأموال المراد التنفيذ عليها، مرفوعة بالنسخة التنفيذية المراد التنفيذ بمقتضاها، وما يثبت خلافته إذا كان مقدم الطلب هو خلف الدائن إذ بغير ذلك لا يكون له الصفة في التنفيذ¹ .

¹ - بوشهيدان عبد العالي ، المرجع السابق، ص 85 .

الفرع الثالث

عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها

القاعدة العامة في القانون المدني أنه لا ينصب حق الدائن العادي أيا كان مصدره على مال معين للمدين بل يتشارك مع بقية الدائنين في الذمة المالية لهذا الأخير، إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه¹، و بالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، و تبعا لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، و أي مال له يمكن أن يكون محلا لأكثر من حجز.

غير أن المشرع الجزائري في ق. إ. م. إ. أورد قيودا على هذه القاعدة و جعل إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال نصت عليه المادة 721 ق. إ. م. إ.، و هو عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين أو عدم وجودها، ماعدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فيجوز لهم أن يبدأ بالتنفيذ على العقار المحمل بتأميناتهم العينية بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين المادة 721 / 2 ق. إ. م. إ.².

إذا كان المشرع قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى مدينه، فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء و قيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على العقار أو عدة عقارات أو على البعض منها، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه، و إذا كان ثمن أول عقار يبيع بالمزاد غير كاف بالوفاء بدين طالب التنفيذ، ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع و يتوقف البيع وجوبا عندما تكون حصيلة ما تم بيعه كافيا لتغطية الدين والمصاريف.

¹ - أنظر المادة 188 / 01 من التقنين المدني .

² - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجديد، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص.128.

يجوز للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوخ، إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليها استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبرا، فإذا وضع مالك العقار عقاره كضمان لسداد دين المدين أو خصه كتأمين لسداد الدين و انتقلت ملكيته لأي سبب من أسباب انتقال الملكية إلى شخص غير مسؤول مسؤولية شخصية عن المدين ، فيمكن أن يقوم الدائن بالتنفيذ على المال حتى و لو أنه كان مملوكا لغيره كالكفيل العيني و الحائز¹ .

كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير و صدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير، فيكون للدائن الحجز عليه حتى و إن كانت ملك لغير المدين على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكا للمدين، لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن² .

المطلب الثاني

إستصدار أمر بالحجز وقيده

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساسا إجراءات قضائية نظرا لخطورة الحجز العقاري، و حماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفر شروط هذا الحجز، و تبدأ باستصدار أمر الحجز(الفرع الأول)، و تبليغه للمحجوز عليه (الفرع الثاني)، و ذكر الأشخاص الواجب تبليغهم (الفرع الثالث) ثم قيد أمر الحجز (الفرع الرابع).

الفرع الأول

صدر أمر الحجز

إن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في تقديم عريضة الأمر بالحجز مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه إلى رئيس محكمة مقر المجلس المختصة إقليميا بحكم المادة

¹ - أنظر المواد 901، 902، 911 من التقنين المدني .

² - بوشهدان عبد العالي، مرجع سابق، ص.61.

1/40 ق. إ. م. إ. و الكائن بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه، و بعد الحصول على هذا الأمر فإنه يعود و يقدم ملفه للمحضر القضائي الكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، و يتكفل هذا الأخير بإجراءات توقيع الحجز تبدأ بتحريره لأمر الحجز و تبليغه للمدين .

و لقد أجازت المادة 2/724 ق. إ. م. إ.¹ للدائن إذا اقتضت الحاجة لذلك أن يستصدر أمر بحجز على عدة عقارات مملوكة لمدينه حتى و لو كانت واقعة في دوائر اختصاص قضائي متعددة فإنه يجوز استصدار أمر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة للمدين، إلا أن الإشكال يثور في هذه الحالة طالما أن أمر الحجز يجب أن ينشر بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه، فإنه يبدو عمليا من غير الممكن استصدار أمر حجز واحد، لأنه لا يمكن تصور توقيع الحجز من محضر قضائي خارج دائرة اختصاصه، و لا قيده من محافظ عقاري غير مختص إقليميا، و عليه فإن المعمول به في فرنسا مثلا، أنه يجب استصدار أوامر بالحجز حسب عدد مكاتب الرهون طبقا للمادة 675 ق. إ. م. فرنسي .

و المشرع الجزائري لم ينص في القانون على ذلك صراحة في حين نصت المادة 99 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 معدل و متمم المتضمن تأسيس السجل العقاري على تمديد الآجال في حالة الإشهار في مكثبين أو أكثر، إلا أن ذلك صعب التحقيق بأمر حجز واحد² فنص المادة 2/724 ق. إ. م. إ. جاء غامضا نوعا ما في صياغته، إلا أنه إذا كانت العقارات المملوكة للمدين و المراد الحجز عليها بأمر حجز واحد، تقع في دائرة اختصاص مجلس قضائي واحد، فإن ذلك لا يطرح أي إشكال عملي، كون الدائن بإمكانه استصدار أمر الحجز من محكمة مقر المجلس القضائي الواقعة بدائرة اختصاصه هذه العقارات و يتم قيده بالمحافظة العقارية المتواجدة به، أما إذا كانت هذه العقارات متواجدة بدوائر اختصاص عدة مجالس قضائية و هو المقصود من نص المادة، فإنه من الأفضل لحل

¹- تنص المادة 2/724 ق. إ. م. 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».

² - الأستاذة ليلي زروقي، "إجراءات الحجز العقاري" المجلة القضائية للمحكمة العليا، الطبعة الثانية، 1997 .

هذا الإشكال استصدار عدة أوامر بالحجز من محكمة مقر المجلس المختصة و التي يوجد بها كل عقار، و يتم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية التي يتواجد بها كل عقار¹.

يتقدم الدائن أو ممثلة القانوني أو الإتفاقي بطلب الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية للمدين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار، و يجب أن يتضمن على الخصوص البيانات المشار إليها في المادة 722 ق. إ. م. إ.:

1- إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و / أو الحق العيني العقاري،

2- إسم و لقب المدين و موطنه،

3- وصف العقار و / أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، و إذا تعذر على الدائن معرفة البيانات لوصف العقار، يجوز عليه إستصدار أمر على عريضة. يسمح للمحضر القضائي بالدخول إلى العقار للحصول عليه، و هذا الأمر غير قابل لأي طعن.

و يرفق طلب الحجز بالوثائق المنصوص عليها في المادة 723 ق. إ. م. إ. و جزاء عدم إرفاقها يترتب عنه رفضه ، غير أنه يمكن تجديده عند إستكمالها بعد تأكد رئيس المحكمة المختص من إستفاء الطلب للشروط المذكورة، يصدر أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب، و يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما نصت عليه المادة 724 ق. إ. م. إ.:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين،

¹- عز الدين عبد الله، مقال تحت عنوان "الحجز وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد"، 2009، ص. 21 و

- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه و حدوده و نوعه ومشمولاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و إذا كان العقار بناية ، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات و في حالة الإجلال بأحدها يترتب عنه الإبطال.

الفرع الثاني

الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز

بعد استصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة يتولى المحضر القضائي توقيع إجراءات الحجز على عقار المدين، لكن الأمر يختلف إذا انصب على عقار مملوك لغير المدين كالحائز أو الكفيل العيني، الذي انتقل إليه مثقالا برهن أو تخصيص.

أولا : المدين

إن الشخص الأول الواجب تبليغه هو المدين الذي صدر ضده أمر الحجز، لذا يقوم المحضر القضائي عند استلامه للأمر بتحرير محضر تبليغ الأمر بالحجز و يتوجه مباشرة إلى المدين لإخباره بالأمر الذي صدر ضده والخاص بممتلكاته، إذ أن إجراءات الحجز على عقار المدين تنصب على العقار بطبيعته كالأراضي، و كما قد ينصب على العقارات بالتخصيص كالمنقولات المخصصة لخدمة العقار و¹.

ثانيا: غير المدين

الأصل في التنفيذ أنه يقع على أموال المدين، لكنه في بعض الحالات قد يقع على أموال غير مملوكة للمدين كما هو الحال بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني، حيث أن هؤلاء هم أشخاص أجنب عن ملكية العقار لكن لهم حقوق و أولوية عليه، فبالتالي إذا علم المحضر القضائي بوجود تأمينات على العقار، وجب عليه أن يقوم بتبليغهم بأمر الحجز².

¹- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 626 .

²- بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 24.

1- حجز عقار الحائز

فحائز العقار لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، و إنما هو من انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل الحجز العقاري¹، إذ يشترط أن يكون أن يكون العقار المحجوز مثقلا برهن أو أي حق عيني تبعي كحق الإختصاص و أن تنتقل ملكية العقار المثقل بتأمين عيني تبعي بأي سبب من الأسباب إنتقالها إلى الحائز، و أن يكون العقار أو الحق العيني المرهون قد انتقل إلى الحائز بموجب سند مسجل بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز العقاري إذ يجب أن لا يكون من تلقى ملكية العقار أو الحق العيني المرهون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، فإن كان هذا الشخص مدينا متضامنا مع المدين الأصلي أو كفيلا شخصيا فلا يعتبر في هذه الحالة حائزا².

2- الكفيل العيني

الكفيل العيني هو كل شخص رهن عقارا مملوكا له ضمانا لدين في ذمة شخص آخر (الغير) و هو ليس مدينا أو مسؤولا مسؤولية شخصية لكنه مسؤولا عن الدين في حدود العقار المرهون³، و تجدر الإشارة إلى أن مركزه يشبه مركز الحائز في أن التنفيذ يجرى على العقار و هو في ذمة شخص آخر غير المدين⁴؛ و لم تتناول ق. إ. م. إ، الإجراءات الواجب إتباعها للتنفيذ على عقار مرهون، لكن التقنين المدني تناولها في المادتين 901 و 902 منه، بحيث يستفاد من نص هاتين المادتين أن الكفيل العيني إذا إلتزم بوفاء دين خاص بالمدين و ذلك بأن قام برهن عقاره للوفاء بهذا الدين، فللدائن المرتهن أن يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون دون باقي أموال الكفيل العيني، لذا فإن إجراءات التنفيذ على العقار يجب أن تكون في مواجهة الكفيل العيني لا في مواجهة المدين⁵.

1- عبد الباسط جمعي و امال الفزائري، مرجع سابق، ص.157.

2- العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر، مرجع سابق، ص.151.

- أنظر طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص.458 و 459 .

3- فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص.353.

4- عبد الباسط جمعي و امال الفزائري، مرجع سابق، ص. 158.

5- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 670.

يجوز للدائن المرتهن أن يختار أي الأموال يبدأ بالتنفيذ عليها، فقد يختار التنفيذ على الأموال المملوكة للمدين نفسه أو على العقار المرهون للكفيل العيني أو يختار التنفيذ عليهما معاً، و ذلك إذ لم يكن أحد المالين كافي للوفاء بالدين ، و إذا كان الأمر كذلك فلا يجوز للكفيل العيني أن يلزم الدائن بالبده في التنفيذ على أموال المدين أي ليس له حق الدفع بتجريد المدين أولاً قبل الشروع في التنفيذ على عقاره المرهون إلا إذا وجد إتفاق ينص على غير ذلك¹، و هذا ما نصت عليه المادة 901 ق. م. ج.

ثالثاً: مفتشيه الضرائب

لعل أن ق. إ. م. إ. ركز على أصحاب الأولوية في استيفاء الديون، فتبليغ مفتشيه الضرائب التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه أصبح إجباري، و ذلك كي تتمكن خزينة الدولة عن طريق مفتشيه الضرائب من التسجيل في قائمة المستفيدين من البيع العقاري بصفة أولوية، رغم أن القانون لم يتكلم عن التبليغ الرسمي بل اكتفى بذكر إخطار مفتشيه الضرائب²، هذا ما نصت عليه المادة 725 ق. إ. م. إ. بقولها: «...مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز».

الفرع الثالث

قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

إذا كان تبليغ أمر الحجز للمدين و إنذار الحائز بعد استصدار أمر الحائز هما اجرائين أساسيين لتوقيع الحجز على العقار، فإن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إذا لم يتم إشهاره في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، و بالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة، الجزء العاشر (في التأمينات العينية و الشخصية) منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص. 420 .

² بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 24.

أولاً: إجراءات قيد الحجز بالمحافظة العقارية :

لقد نصت المادة 728 من ق. ا. م. ا.¹ على انه يقيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع حيث يودع أمر الحجز علي الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز وهذا من أجل تسجيله في سجل الخاص، و لقد بين قانون السجل العقاري ولاسيما المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري بدقة الإجراءات الواجب إتباعها والوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها وأهمها السند التنفيذي و أمر الحجز، وتسلم شهادة عقارية للمحضر القضائي أو للدائن الحاجز، وعلى المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز بذكر تاريخ وساعة الإيداع و ينوه بهامشه كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز²، وعدم القيام بذلك الإجراء يعرضه لمتابعة تأديبية.

و طالما أن الحجز يتعلق بالعقار و أن المشرع أوجب أن تكون التصرفات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني محل نشر في مجموعة البطاقات العقارية، و إلا لن يكون لها أثر حتى بين الأطراف³، و حماية للغير المتعامل مع هذا العقار و درءاً للمنازعات فإنه من الأفضل شهر الإنذار الموجه للحائز.

ثانياً: تتابع الحجوز :

إن الحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجوز أخرى عليه ذلك إن الحجز على مال من أموال المدين لا يخرج هذا المال من ملك المدين فلا يمنع غير الحاجز من دائني المدين من التنفيذ على أموال المدين المحجوزة، فإذا أراد دائن آخر توقيع حجز على نفس العقار

¹- تنص المادة 728 ق. ا. م. ا. على ما يلي: « يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول ».

²- تنص المادة 729 ق. ا. م. ا. على: « عند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز، يجب ذكر تاريخ و ساعة الإيداع و ينوه بهامشه و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم و لقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز ».

³ - المادة 16 من الأمر 74 /75 المؤرخ في 11/18 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

فإنه يجب عليه أن يقوم بنفس الإجراءات السابقة، لكنه لا يمضي في إجراءات مستقلة بل يتدخل في الإجراءات السابقة، لذا فإن المحافظ العقاري زيادة على تسجيل أمر الحجز الثاني يُوشر بأمر الحجز الجديد بالحجز الأول وتاريخ تسجيله، ويترتب على الأسبقية في تاريخ التسجيل أن يكون الحاجز الأسبق هو المباشر لإجراءات التنفيذ¹. وذلك ما نصت عليه المادة 729 ق. إ. م. إ² و من جهة أخرى إذا حصل تقديم أمرين بالحجز في آن واحد ، فيتم تسجيل أمر الحجز القائم على السند التنفيذي الأقدم³ باستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية ولا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات إلا بصور أمر مخالف طبقاً لنص المادة 727 في فقرتها الأخيرة من ق. إ. م. إ.

و يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة شطب الحجز بالتفصيل وتعتبر الفقرة الأخيرة من المادة النص الوحيد الذي تكلم عنه وكأنه ورد عفويا.

الفرع الرابع

إنذار المدين

بعد استصدار أمر الحجز يجب على الدائن مباشرة الإجراءات أن يقوم بتبليغ أمر الحجز إلى المدين، لأن الأصل في التنفيذ أن يوجه ضد المدين المكلف بالوفاء قبل الشروع في التنفيذ على عقار الحائز، وإذا قام المدين بالوفاء فلا حاجة لتوجيه إنذار بالدفع للحائز ، لكن إذا امتنع المدين عن الوفاء بالدين ففي هذه الحالة توجه إجراءات التنفيذ ضد الحائز و من ثمة يوجه إليه إنذار له بتسديد الدين⁴، هذا ما نصت المادة 2/725 ق. إ. م. إ⁵، و عليه و في نفس السياق فإن محضر تبليغ الأمر بالحجز إلى جانب كونه يبلغ الأشخاص المذكورين أعلاه، و يجب أن يحمل في طياته إنذار المدين بالوفاء في مهلة شهر واحد (1) ابتداء من

¹ - الأستاذ بوشهدان عبد العالي، مرجع سابق، ص. 144.

² - تنص المادة 729 ق. إ. م. إ على ما يلي: « عند قيام المحافظ العقاري بقيد أملاك الحجز يجب ذكر تاريخ و ساعة الإيداع و ينوه بهامشه و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده... ».

³ - الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص. 98.

⁴ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 670.

⁵ - تنص المادة 2/725 ق. إ. م. إ على ما يلي: « ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و / أو الحق العيني العقاري جبرا عليه... ».

تاريخ التبليغ، و إلا تم بيع العقار جبرا عليه¹، و يكون هذا الإنذار مرفقا بنسخة من أمر الحجز حتى يستطيع الحائز اختيار الطرق القانونية التي منحها له القانون أما تسديد الدين أو تطهير العقار من الرهن، أو تحمل إجراءات التنفيذ.

الفرع الخامس

الآثار المترتبة على حجز العقار

بيننا سابقا أن العقار يعتبر محجوزا قضائيا من يوم تسجيله بالمحافظة العقارية، غير أن المدين المحجوز يبقى مالكا لعقاره لأن الحجز العقاري لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين بل يبقى محتفظا بها²، و يترتب على هذا:

أولاً: عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز

يقصد بنفاذ التصرف أن تصرفات المدين في العقار لا تكون نافذة في مواجهة الدائن الحاجز و من في حكمه³، فيمنع عليه القيام بأي تصرف من التصرفات النافذة للملكية كالبيع أو الهبة... كما يمنع عليه أن يرتب على العقار المحجوز حقوق عينية كالرهن والاختصاص والامتياز، فهذه التصرفات تهدف إلى الإضرار بالدائن الحاجز أو بباقي الدائنين⁴، لكن إذا قام المدين بهذه التصرفات إضرارا بالدائن، ففي هذه الحالة وعملا بالقواعد العامة المقررة في نصوص التقنين المدني يجوز للدائن رفع دعوى عدم نفاذ التصرف⁵ و تقرير عدم النفاذ حماية لعدد من الأشخاص هم: الدائن الحاجز و من في حكمه، الدائن المقيد حقه قبل تسجيل الحجز، مشتري العقار بالمزاد، أما فيما عدا هؤلاء الأشخاص فليس لأحد التمسك بعدم نفاذ التصرف في المال المحجوز، رغم وجود استثناءات:

- إذا لم يتمسك بعدم النفاذ صاحب الحق أو إذا سقط حقه صراحة أو تنازل عنه.

1- بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 26.

2- عبد الباسط جميعي و امال الفزائيري، مرجع سابق، ص. 166.

3- محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص. 523 .

4- نقلا عن عيسى زرقاط، مرجع سابق، ص. 36 .

5- الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص. 96 .

- إذا زال أثر الحجز بسقوط أمر الحجز حتى و لو قام الحاجز بإجراءات جديدة.
- إذا قام المدين أو الكفيل أو الحائز أو من تلقى الحق منهم بإيداع مبلغ من النقود مساويا للديون المحجوز من أجلها و الفوائد و المصاريف¹.

ثانياً: تقييد سلطة المدين في استعمال العقار و استغلاله

1- حق الإستعمال

إن المدين المحجوز عليه يستفيد من استعمال العقار في حالة كونه موجود فيه قبل قيد الحجز، و يعرف حق الإستعمال بأنه الإفادة من الشيء مباشرة دون وساطة أحد بما يتفق مع طبيعة الشيء²، و المحجوز عليه يكون حارساً قضائياً بقوة القانون على عقاره المحجوز إلى أن يتم البيع ما لم يصدر خلاف ذلك³، فإذا كان العقار للسكنى استمر في السكن بدون أجر⁴ طبقاً للمادة 1/730 و 2 ق. إ. م. إ.⁵.

و يقصد بالحراسة في مجال الحجز ما يتخذ من إجراءات بعد توقيع الحجز بهدف المحافظة على العقار حسب ما نصت عليه المادة 607 ق. م. ج على: «يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها...».

فباعتبارها من آثار الحجز فهي ترتبط به وجوداً و عدماً، فإذا سقط الحجز أو بطل تسقط الحراسة⁶، فإن المحجوز عليه تنتقل صفته من المالك إلى المستعمل البسيط كحارس.

¹ - عيسى زرقاط، مرجع سابق، ص. 38 .

² - الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص. 96.

³ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، المرجع السابق، ص. 660 - 661.

⁴ - أمينة النمر، مرجع سابق، ص. 282 .

⁵ - تنص المادة 1/730 و 2 ق. إ. م. إ. على ما يلي: «إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك».

للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجر إلى أن يتم البيع».

⁶ - محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز و آثاره العامة في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص. 276.

2- حق الاستغلال

يعرف بأنه الإفادة من الشيء بالحصول على أجرته من المستأجر له، فالحجز يقيد حق المحجوز عليه من تأجيره لعقاره¹، هذا طبقاً للمادة 730 ق. إ. م. إ.

فعقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز تبقى سارية المفعول في مواجهة الدائن الحاجز و مشتري العقار، أما عقود الإيجار المبرمة بعد تسجيل الحجز فتعتبر باطلة ما لم يأذن بها القضاء طبقاً للمادة 3/2/731 ق. إ. م. إ.، ويعتبر عقد الإيجار المبرم لمدة معقولة و يأخذ المثل من أعمال الإدارة الحسنة²، و لم يتطرق ق. إ. م. إ. إلى مدة الإيجار النافذة و الغير النافذة في حين أن القانون المدني بالنسبة للعقار المرهون قد نص في المادة 896 ق. م. إ. على عقود الإيجار المسجلة والغير المسجلة على مدة الإيجار كما تطرقت هذه المادة إلى مدة الإيجار النافذة فنصت على أن الإيجار السابق على تسجيل الحجز والذي تزيد مدته عن تسعة (9) سنوات لا تكون نافذة في حق الدائن ما لم يكن الإيجار مسجلاً قبل قيد الرهن³ إذ أن الإيجار طويل المدة فيه مساس بأصل الملكية لذلك إشتراط شهر الإيجار الذي تجاوزت مدته (9) سنوات، بما أن المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁴ التي تنص على: «إن مدة الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها...».

إذ عقود الإيجار المبرمة لمدة 12 سنة لا تكون نافذة في حق الدائنين الحاجزين و مشتري العقار بالمزاد ما لم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية ، كما أن المادة 1/21 من المرسوم التشريعي 93-03 الصادر في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁵، تشترط

¹ - عيسى زرقاط، مرجع سابق، ص. 42.

² - **GUINCHARD Serge et TONY Moussa: Droit et pratique des voies d'exécution** ، Dalloz،paris ،2000. P . 1024. 1026 .

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 10 ، مرجع سابق، ص. 408 .

⁴ - الأمر 74 - 75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

⁵ - المرسوم التشريعي 93 - 03 الصادر في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

أن يبزم عقد الإيجار في شكل كتابي و أن يكون مسجلا وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94 - 69 الصادر في 19/03/1994 المتعلق بالنشاط العقاري¹.

3 - إلحاق الثمار بالعقار

نصت المادة 732ق. إ. م. إ. على أنه: «يلحق بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري، ثماره و إيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية».

بمعنى كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز، و تعتبر ملحقة بأصلها على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه عن الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى و لو لم يقبضها المحجوز عليه ثمنها، أما إذا كانت ثمارا متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة عليه فالعبرة بيوم فصلها عنه، فإذا فصلت قبل قيد أمر الحجز فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار و أصبحت منقولا مستقلا و جب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول².

فرغم أن الثمار تعتبر منقولا بحسب المآل، فإنها تعتبر جزءا من العقار و يتم حجزها وفقا لإجراءات الحجز العقاري، و يتم توزيع ثمنها كلها و تكون الأولوية في الحصول على ثمنها لأصحاب الإمتياز بحسب درجاتهم، أما مشتري العقار بالمزاد العلني فلا يحصل على ثماره إلا من تاريخ رسو المزاد عليه، و إذا لم يكن بين الدائنين دائن ممتاز فإن ثمن الثمار يتم توزيعها بالمحاصة بين الدائنين العاديين، و يعمل بهذه القاعدة سواء كانت الثمار طبيعية أو مدنية، و تبعا لذلك فإذا كانت الثمار طبيعية فإن كل تصرف صادر من المدين قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا و نافذا، ولا ينشئ لهذا الأخير حقا على هذه الثمار إلا من قيد أمر الحجز، و عليه فبيع المحصول قبل جنيته يكون تصرفا صحيحا إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز حتى و لو تم الجني بعد القيد و هو نفس الحكم الوارد في المادة 88 ق. م. ج ، أما بالنسبة للأجرة أو ما يسمى (بالثمار المدنية) فلا تلحق بالعقار عن مدة سابقة على تسجيل أمر الحجز و لو استحق أداؤها بعد التسجيل ، أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا و استحق

¹ - المرسوم التنفيذي 93 - 69 الصادر في 19/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

² - ملزمي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص.66.

أداؤها بعد قيد أمر الحجز فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد، و لا تلحق بالأجرة السابقة على القيد و إنما تقسم بين جميع الدائنين العاديين بالمحاصة¹ ، أما إذا كان المدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما فيجب التمييز ما إذا كان الدائن صاحب تأمين عيني تبغي على العقار فإن المادة 897 ق. م. ج، تقضي بأنه لا تكون المخالصة بالأجر مقدما لمدة لا تزيد على ثلاثة(3) سنوات و لا الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت المخالصة ثابتة التاريخ قبل التنبيه بنزع الملكية و تكون الأجرة التي قبضت من مدة ثلاثة (3) سنوات من حق المدين أو المحال إليه حتى و لو شملت المدة من تاريخ تسجيل التنبيه إلى يوم البيع كلها أو جزء منها، أما إذا كانت المخالصة بالأجر مقدما أو الحوالة بها تزيد عن ثلاث(3) سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن أو خفضت إلى ثلاث (3) سنوات، أما إذا كان دائنا عاديا فإن المخالصة بالأجر مقدما أو الحوالة بها لا تكون نافذة إلا إذا كانت ثابتة التاريخ و مسلة قبل قيد أمر الحجز فإنها لا تسري إلا في حدود ثلاث سنوات، أما إذا كانت المخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ و على مسجلة فإنها لا يعتد بها و تعتبر محجوزة و تلحق بالعقار².

قد تحدث في كثير من الحالات أن تحجز الثمار قبل قيد أمر الحجز على العقار ثم يتم حجز العقار الذي توجد به هذه الثمار فيتم قيد أمر الحجز، فهنا يقع تزامن بين حقوق الحاجزين فكيف يسوى الوضع؟.

الرأي الأول: إذا سبق و أن تم حجز الثمار قبل قيد أمر الحجز على العقار، فإن هذا القيد لا يرتب أي أثر و لا يتولد عنه أية أسبقية للدائن الحاجز، و لا تساوى مع من لهم إمتياز على الثمار بحكم القانون.

الرأي الثاني: إن الثمار إذا حجزت بعد قيد أمر الحجز فإن هذا الحجز يحول دون إلحاقها بالعقار، و ذلك على اعتبار أن الإلحاق قائم على أن الثمار تعتبر من توابع العقار³.

1- محمد حسنين، طرق التنفيذ...، مرجع سابق، ص.191.

2- بوشهدان عبد العالي، مرجع سابق، ص.149 .

3- كراباج امال، "الحجز العقاري"، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006، ص.23 و 24 .

المبحث الثاني

إعداد العقار للبيع

بعد توقيع الحجز على العقار نهائياً ووضع تحت يد القضاء، تبدأ مرحلة جديدة و هي مرحلة تنفيذ الحجز و ذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، و هي مرحلة تنطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهييد و إعداد العقار للبيع، يقصد من خلالها التحضير لبيع العقار و ذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع، و إنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالإطلاع على هذه القائمة قصد إيداع ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع و النشر وهذا ما سنحاول توضيحه في (المطلب الأول)، ثم تأتي المرحلة الأخيرة من الحجز التنفيذي و هي بيعه بالمزاد العلني لإستيفاء الدائن لحقه من ثمن بيعه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إعداد و إيداع قائمة شروط البيع

إهتم المشرع بمرحلة ما بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري ، و قبل بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط، و أتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالإشراك في هذا البيع، و تتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة في تحرير و إيداع قائمة شروط البيع (الفرع الأول) و والإعلان عن البيع (الفرع الثاني) إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للإعتراض على القائمة (الفرع الثالث) و تقديم طلبات موازية لجلسات الاعتراض (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تحرير قائمة شروط البيع

أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع :

قائمة شروط البيع¹ هي عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار و هذا الدفتر يعد ورقة تتضمن كافة البيانات الأساسية التي يؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه. كما أن هذه القائمة تكون مرفقة بمستندات و مرفقات، يقوم المحضر القضائي بإعدادها و يودعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، و ذلك في حالة عدم قيام المدين بالوفاء خلال الأجل المحدد له قانوناً. و على المحضر القضائي أن يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع للأشخاص الذين حددهم القانون ، ثم يتم نشر هذا الإيداع في الصحف و ذلك حتى يتقدم للمزايدة أكبر عدد ممكن من الأشخاص، و حتى يتمكن صاحب المصلحة من إبداء كل ما لديه من اعتراضات على قائمة شروط البيع .

ثانياً: البيانات الواردة في قائمة شروط البيع

يوجب القانون على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ خلال الشهر الموالي لتبليغ أمر الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء، أن يقوم بتحرير قائمة شروط البيع و يودعها كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً بالبيع²، وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة.

و لم ينص المشرع الجزائري على أي جزاء على عدم احترام المحضر القائم بالتنفيذ للميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع ، ولم يبين فيما إذا كان يترتب عن ذلك بطلان

¹ - و حسب رأي فقهي حديث بفرنسا، فإن هذه القائمة تختلف من حيث طبيعتها، فقبل جلسة الاعتراض يعتبر مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف.

- أنظر: محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص.467.

² - إن مدة ايداع قائمة شروط البيع تختلف حسب التشريعات ، ففي فرنسا تبلغ 40 يوماً من تاريخ تسجيل محضر الحجز ، وفي لبنان يتم في خلال الأيام الثمانية التي تلي الحجز ، أما في مصر فقد حددت ب 90 يوماً .
- و يرى الدكتور أحمد أبو الوفاء بأنه ميعاد تنظيمي يجب أن تودع القائمة خلاله و لا يضاف له ميعاد مسافة ، أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، ص. 496 .

الإجراء أم لا ، وقائمة شروط البيع في الأصل أن يعدها الدائن المباشر للإجراءات، وقد نصت المادة 737 من ق. إ. م. إ. على البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع و التي تتمثل في :

- 1 - اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم،
- 2 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين: وهو أهم البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ مخصصة لإبلاغها للغير لتمكينه من مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.
- 3 - أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده، و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد
- 4 - تعيين العقار المحجوز و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز...
- 5- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل، أو أنه شاغر،
- 6- شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف،
- 7 - تجزئة العقار إلى أجزاء، إن في ذلك فائدة أفضل عند البيع،...
- 8 - بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

و لقد نص المشرع الجزائري على الوثائق أو المستندات التي يتوجب إرفاقها بالقائمة نصت عليها المادة 738 ق. إ. م. إ.¹

كما رتب المشرع أثر بالنسبة للقائمة التي لم تتضمن بيانا من البيانات المنصوص عليها في المادة 737 من ق. إ. م. إ. كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة

¹ - تنص المادة 738 ق. إ. م. إ. على ما يلي: «ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- 1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه،
- 2- نسخة من أمر الحجز،
- 3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه...
- 4- شهادة عقارية...
- 5- مستخرج جدول الضريبة العقارية».

خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه ، وعليه يكون الإجراء باطلا إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر، ويزول البطلان إذا تنازل عنه من تقرر لمصلحته¹ ، وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة و يوقع عليها كاتب الجلسة المعين لمسك جلسة البيع بالمزاد العلني ، و بذلك يسجل الحجز بجدول المحكمة و تصبح هي المختصة وحدها بأي طلب يتصل بإجراءات التنفيذ على العقار، و في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

ثالثا. ايداع قائمة شروط البيع

1- كيفية الإيداع

تودع قائمة شروط البيع لدى أمانة المحكمة التي يتيم البيع فيها، ويتيم الإيداع بواسطة محضر يعده المحضر القضائي يتضمن بعض البيانات الخاصة بالملف التي ذكرناها انفا، و بالرجوع إلي نص المادة 737ق.إ.م.إ. فإن ميعاد إيداع قائمة شروط البيع في أمانة الضبط هو ثلاثين (30) يوما و يسري هذا الميعاد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يضع جزاء على مخالفة الميعاد أو الأجل المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كأن يقوم المحضر بإيداع قائمة شروط البيع بعد إنقضاء مهلة شهر فهل يسقط الحجز في مثل هذه الحالة أم يبقى ساريا؟ و حسب ما يفهم من نص المادة بأن جزاء مخالفة الميعاد لا يرتب عليه سقوط الحجز² لأن عبارات هذا النص لا تفيد و جو ب التقيد بالميعاد فهذا الميعاد تنظيمي لا يرتب على مخالفته سقوط الحجز، و هذا هو الأمر المعمول به من الناحية العملية و التطبيقية على مستوى بعض المحاكم.

1 - الغوثي بن ملح، مرجع سابق ص 102.

2- عكس هذا الرأي نجد بعض شراح القانون في الجزائر منهم العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر اللذان يذهبان إلى أنه إذا لم يتيم إيداع القائمة خلال ميعاد 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز فإن الجزاء المترتب على ذلك هو سقوط الحجز العقاري، أنظر مؤلفهمان، مرجع سابق، ص.160 .

2- دور رئيس قلم الكتاب

يقوم هذا الأخير بتسجيله في سجل خاص أنشأ خصيصا للبيع العقارية ويحيل الملف مباشرة إلى قسم البيوع لدى المحكمة و يمنح له رقم، كما انه يؤشر على النسخ الثلاثة لقائمة شروط البيع المودعة مع الملف ويسلم للمحضر نسختان مؤشر عليها تحمل رقم ورود في السجل، ويبقى دور رئيس قلم الكتاب هنا دور إداري فقط، لا يتدخل لا من قريب ولا من بعيد في عملية البيع العقاري، باستثناء التسجيل في السجل الخاص الذي في حوزته، باعتبار أن القاضي رفقة المحضر القضائي هما اللذان سيقومان بكل إجراءات البيع العقاري.

3- دور رئيس المحكمة

يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وساعة انعقادها¹.

رابعاً- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

بعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب على المحضر القضائي، وفي خلال خمسة عشر (15) يوماً التالية لإيداع قائمة شروط البيع أن يوجه إنذاراً إلى كل من المحجوز عليه و الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز، و ذلك في مواطنهم المختارة وورثة من يتوفى من الدائنين ويعلم هؤلاء الورثة جملة في مواطنهم المختار أو في موطن المتوفى، يبلغهم فيه بالإطلاع على قائمة شروط البيع بكتابة ضبط المحكمة، فالهدف من هذا الإنذار هو تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم حول محتوى دفتر الشروط و بما أن المشرع نص على وجوب تقديم دفتر الشروط لمراقبته من طرف الدائنين و المحجوز عليه فيتعين كذلك إعطاؤهم فرصة لتقديم ملاحظاتهم، و هو ما تضمنته المادة 740 ق.إ.م.إ.

و يتعين على المعنيين الذين أرسل إليهم الإنذار أن يطلعوا على قائمة شروط البيع، ولمن له اعتراض أن يقدمه للكاتب، و يقوم هذا الأخير بإدراجها في قائمة شروط البيع، و ذلك قبل المزايدة بثمانية (8) أيام على الأقل، و حق تقديم الملاحظات على دفتر الشروط

¹- بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 52.

ليس فقط للذين نص عليهم ، بل يمتد أيضا إلى الدائن العادي و الغير بصفة عامة من الذين يزعمون أن لهم حقوق عينية على العقار كحق الإنتفاع أو حق الإرتفاق ، فهؤلاء لهم الحق في اقتراح تغييرات في قائمة شروط البيع و يعترف لهم بإمكانية ممارسة هذا الحق إلى غاية يوم المزايدة، ولا يخضعون عند ممارسة هذا الحق للأجل الذي يخضع له الأشخاص الذين أرسل إليهم الإنذار، بالإضافة إلى ذلك فإنه سمح للقائم بالتنفيذ بتقديم ملاحظاته رغم أنه هو محرر الدفتر. و الجزاء المرتب على عدم توجيه الإنذار بقائمة شروط البيع لذوي الشأن هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحدث إنذاره وبناء عليه إذا لم يوجه الإنذار لأحد الدائنين ذوي الحقوق المقيدة فإن إجراءات الحجز لا يكون لها أثر بالنسبة له و من بينها الحكم بإيقاع البيع، فلا يترتب على هذا الحكم تطهير العقار من هذا القيد، فالمادة المذكورة ألزمت المحضر القضائي بتبليغه الأشخاص الذين لهم صلة مباشرة أو غير مباشرة بالعقار، ولقد حددتهم على سبيل الحصر و يمكن تقسيمهم إلى 03 أقسام:

1- المحجوز عليه و ورثته

باعتباره العنصر الأساسي في الحجز العقاري، فمن الواجب أولا تبليغه لعله يتحرك و يجد الحل لوضعيه عقاره كما انه في حالة وفاة المحجوز عليه يجب تبليغ الورثة جملة و جماعة دون ذكر أسمائهم ، وذلك لكون العقار المحجوز ليس بإسمهم بل بإسم مورثهم فالمشرع الجزائري تفتن الى الموضوع لإعتبار أنه يصعب على الدائن إيجاد ورثة صاحب العقار أو المحجوز عليه و أن العقار يبقى بإسم المتوفي.

2- أصحاب مصلحة في العقار

هم الأشخاص الذين لهم صلة مباشرة بالعقار أو بالمحجوز عليه و هم:

أ- الكفيل العيني: وهو الضامن في أغلب الحالات.

ب - حائز العقار: لم يحدد المشرع نوع الحيازة هل حيازة دائمة أم وقتية .

- ج - المالكين على الشيوع في العقارات الشائعة: فيجب تبليغ كل واحد فيهم بالقائمة.
- د - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به : والغاية من ذلك هو بإمكان أحدهم التدخل لإبراء ذمة المحجوز عليه، و بالتالي منع بيع العقار في المزاد العلني.

3- الدائنين المقيدون

هم الأشخاص الذين لهم ديون لدى المحجوز عليه و الذين قاموا بما عليهم من أجل ضمان أو إستيفاء ديونهم بقيد حقوقهم لدى المحافظة العقارية، علي أن يكون تبليغهم كل واحد بمفرده، ويجب ان تتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع بيانات جوهرية أخرى يجب أن يحتويها المحضر وهي المحددة في المادة 741 ق.إ.م.إ. و هي:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع،
- 2- تعيين العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال،
- 3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء ،
- 4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني،
- 5- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع علي قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة و الا سقط حقهم في التمسك بها .

الفرع الثاني

الإعلان عن البيع

بالإضافة إلى التبليغ الخاص أوجب المشرع الإعلان عن البيع، و هو وسيلة لإعلام الجمهور و دعوة المزايدين للتقدم لعملية البيع بالمزاد العلني، فقد أوجبت المادة 748 ق.إ.م.إ. بقولها: «يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8).

أيام...»¹، بدائرة اختصاص المجلس القضائي الكائن بدائرته العقار ، فإن لم توجد بدائرة المجلس الأقرب و لصق المستخرج على الباب الرئيسي للعقار المحجوز وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة الكائن بدائرتها محل البيع و في حالة تعدد العقارات المطلوب بيعها ، فبكل محكمة يقع في دائرتها عقار من العقارات المطلوب التنفيذ عليها، والهدف من الإعلان هو جلب عدد أكبر ممكن من المشاركين في المزايمة لضمان تحقيق أعلى ثمن، و زيادته عن الإعلان نجد النشر الإضافي ، كالنشر في أكثر من صحيفة أو في أماكن أخرى غير التي ذكرت، و يثب الإعلان بتقديم صورة من الجريدة ، أو التأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور و يرفق مع ملف التنفيذ² ويكون ذلك بأمر من رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن بناء على طلب مباشر الإجراءات أو ممن يهمهم الأمر. و هذا ما نص عليه المادة 2/751 ق.إ.م.إ.

وفي غياب النص يتعين الرجوع إلى أحكام صحة الإجراءات الجوهرية و هل يجوز للمحكمة أن تثير بطلان الإعلان عن البيع من تلقاء نفسها أو لا بد أن يكون ذلك من قبل صاحب الشأن في الجلسة و قبل افتتاح المزايمة ؟

و لكن الرجوع إلي المادة 751 ق.إ.م.إ. يمكن للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات التعليق قبل إجراءات جلسة البيع بثلاثة(3) أيام على الأقل و يرتب البطلان على عدم إتخاذ الإجراءات طبقا للقواعد العامة ، فلا يجوز التمسك به إلا ممن شرع لمصلحته كما لا يجوز التمسك به من الشخص الذي تسبب فيه .

¹ - حاليا في الجرائد لا يوجد هذا النوع من الإعلانات

² - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص.721 و 722.

يفصل القاضي المنتدب في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايمة ، فإذا حكم برفض الطلب أجرى المزايمة ، أما في حالة تقرير بطلان إجراءات الإعلان فإنه تؤجل محكمة البيع مع الأمر بإعادة إجراءات الإعلان، وتكون إعادة الإعلان على حساب المحضر¹.

الفرع الثالث

الاعتراضات على قائمة شروط البيع

نظرا لأهمية إجراءات الحجز و قائمة شروط البيع فإنه تتخلله عدة منازعات قد تؤدي إلى تعطيلها، و لقد ورد في نص المادة 742ق. إ. م. إ. ، و في قانون الإجراءات المدنية الفرنسي الذي خصص لطوارئ الحجز قسما كاملا من المادة 718 إلى 748 ق. إ. م. فرنسي ، ولذلك سنحاول تسليط الضوء في هذا الفرع لأهم المنازعات الفرعية التي قد تتخلل الحجز على العقار وفقا للقانون الجزائري.

أولا - أصحاب الحق في تقديم الاعتراض

لقد أوجب القانون على المحضر القضائي أن يقوم خلال خمسة عشر (15) يوما التالية لإيداع قائمة شروط البيع بإخبار ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، فالغاية منه ضمان عرض العقار للبيع بغية حماية مصلحة المدين و مصالح باقي الدائنين و هذا الضمان لا يتحقق إلا بإعطاء هؤلاء حق الرقابة على قائمة شروط البيع و الاعتراض على ما ورد، و يرفع الاعتراض من قبل الأشخاص الذين ورد ذكرهم في نص المادة 740 من ق. إ. م. إ.

إن طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع يقدم من طرف الشخص الذي يرى بأن شروط البيع العقار أو الحقوق العينية العقارية الواردة في القائمة من شأنها إلحاق ضرر به، كما يكون الاعتراض من قبل كل من له مصلحة حتى و لو لم يحصل توجيه الإنذار إليه مثل الدائن العادي ، أو مالك العقار المجاور حتى ولو لم يحصل على حق الإرتفاق ، و لم ينص عليه في قائمة شروط البيع²، لأنه لا يتصور حرمانهم من إثارة هذه المنازعات لأنهم لم

¹- راجع المادة 741 ق. إ. م. إ.

² - الغوثي بن ملحّة ، مرجع سابق ، ص. 104.

يعلموا بإيداع قائمة شروط البيع و يكون الإعتراض من حيث موضوعه إما بملاحظات على شروط البيع أو يتعلق ببطلان الإجراءات السابقة أو بطلبات تتعلق بالتنفيذ، فيجوز الإعتراض بملاحظات على شروط البيع تهدف إلى إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام، كاستبعاد بعض الأشخاص من المزايدة دون مبرر قانوني ، أو تهدف إلى تعديلها كطلب تعديل الثمن الأساسي أو طلب تجزئة العقار إلى صفقات حتى يسهل بيعه ، بإضافة شروط كطلب صاحب حق الإنتفاع أو الإرتفاق. كما يمكن التمسك بواسطة الإعتراض بأوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة على الجلسة المحددة للنظر الاعتراضات، سواء كان العيب يمس مقدمات التنفيذ أو بسبب يتعلق بأشخاص التنفيذ كانتفاء صفة أو أهلية أحد الأطراف أو يتعلق السبب بمحل التنفيذ كالنفيذ على العقار قبل التنفيذ على المنقول.

و يقدم الإعتراض قبل جلسة الإعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل، و إلا سقط حقهم في التمسك بها ، و العلة من ذلك هو تمكين ذوي الشأن من الإطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة للرد عليها حال انعقادها قصد تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد سادتها سواء موضوعية أو شكلية، و للمحكمة النظر فيها قبل جلسة البيع بيوم واحد على الأقل، فكل من أنذر بقائمة شروط البيع يسقط حقه في التمسك بالبطلان بفوات ميعاد الإعتراض ، أما الذين لم يندروا مما كان يجب إنذارهم ، فإنه يسقط حقهم في التمسك بالبطلان عن طريق الإعتراض على القائمة و لكن يجوز لهم المنازعة في التنفيذ عن طريق رفع دعوى أصلية ببطلان التنفيذ¹ ، و يقدم الإعتراض بالتصريح به لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ ، وتنظر المحكمة في الإشكالات في الجلسة المحددة لها² ، و إذا تبين من الاعتراضات مبررا قوى يدعو إلى تأجيل المزايدة إلا تاريخ آخر بسبب الاعتراضات و المنازعات على قائمة شروط البيع ، جاز تأجيل المزايدة إلى تاريخ آخر يحدده الحكم الفاصل في هذه المنازعات ، مع وجوب تسجيله في نسخته الأصلية في ذيل شروط قائمة البيع .

¹ - يوشهدان عبد العالي ، مرجع سابق، ص 156.

² - الفقرة الثالثة من المادة 387 ق. ا.م. القديم: تحليل فيها يتعلق بكيفية عرض الإشكال على المادة 120 من ق. ا.م. و هو نص ملغى .

ثانيا : إجراءات الاعتراض

يجب أن تقيد الاعتراض بعريضة مكتوبة، فلا تقبل شفويا ثم تسجل العريض في سجل خاص مفتوح لدى رئيس المحكمة و تسجل حسب تاريخ ورودها، تقدم طلب الاعتراض إلى رئيس المحكمة الذي يسجله في سجل خاص بعد دفع الرسوم بعقد الجلسة في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي، و يصدر رئيس المحكمة بإثبات وجود أم عدم وجود الاعتراضات فإن وجدت إعتراضات فإن القاضي يؤجل الجلسة للفصل فيها في مدة أقصاها ثمانية (18) أيام، و في حالة عدم تقديم أي إعتراض يؤشر أمين الضبط في السجل الخاص به على عدم وجود إعتراض و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع و هذا هو ما نصت عليه المادة 3/442 و 4 ق.إ.م.إ.

إن القانون أغفل في حالة قبول الاعتراضات سواء شكلية منها أو موضوعية ما هو أمر القاضي، ربما المشرع أعطى السلطة التقديرية للقاضي في إتخاذ الإجراءات التي سيأمر بها في هذه الحالة و عليه فإن الاعتراض لا يتم بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى، و من بعض الأمثلة عن الاعتراضات الشكلية و المتمثلة في عدم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، أو نقص في البيانات التي أوجب القانون مراعاتها أو عدم تسجيله في الميعاد المحدد، أما من الناحية الموضوعية فتتمثل في عيب في الإجراءات مثلا عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز أو عدم توافر الصفة. إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة أن البطلان طريق الاعتراض علي قائمة شروط البيع ، إلا إذ إستثنيا ما نصت عليه المادة 737 من ق.إ.م.إ. وذلك إذا جاءت الشروط خالية من أحد البيانات الواجب أن تتضمنها هذه القائمة، فإن هذه القائمة تكون قابلة للإبطال بناء علي طلب كل ذي مصلحة، أو أن لا يكون المدين مالك للعقار المحجوز أو بموجب حكم غير واجب النفاذ أو سند رسمي مطعون عليه بالتزوير أو البطلان، أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ له مؤجل أو غير محقق الوجود أو منقضي بسبب من أسباب الإنقضاء أو غير ذلك مما يمس بالشروط الموضوعية¹.

¹- أحمد ابو الوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 704.

الفرع الرابع

الطلبات الموازية لجلسة الاعتراضات

نصت على هذه الطلبات صراحة المواد 743 إلى 746 ق. إ. م. إ. و من خلالها يمكن إستخلاص فيما يلي:

أولاً- وقف إجراءات التنفيذ مؤقتاً

أجازت المادة 740 ق. إ. م. إ. للمدين الحائز أو الكفيل العيني إن وجد أن يطلب وقف الإجراءات التنفيذ علي العقار أو أكثر من العقارات المحجوزة، وذلك عن طريق دعوة إستعجالية بشرط أن يثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين ، و يمضي في التنفيذ على هذه العقارات إذا لم يكن ثمن ما بيع كافياً للوفاء بحقه، و عند صدور أمر القاضي يوقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر فيجب أن يحدد القاضي هذه العقارات محل التوقيف المؤقت للبيع¹، حيث يحدد الأمر الإستعجالي العقارات أو الحقوق العينية العقارية، ما نصت عليه المادة 3/743 ق. إ. م. إ.² وفور رفع الدعوى تتوقف جميع إجراءات البيع إلى غاية الفصل في الطلب، غير أنه إذا ما تم بيع العقارات و لم يحصل على القيمة التي يتيم تسديد كل الديون و المصاريف يجوز مواصلة بيع العقارات أو الحقوق العينية التي أمر بتوقيف بيعها³...

ثانياً- طلب تأجيل إجراءات البيع

إن دعوى الإستعجال الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار إذ يجوز للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفعها بهدف تأجيل

¹- ربحاني أحلام، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المحكمة العليا، الدفعة الثالثة عشر، 2010، ص.29.

²- تنص المادة 2/743 ق. إ. م. إ. على: « يحدد الأمر الإستعجالي العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع ».

³- بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 29.

إجراءات البيع، و ذلك شرط أن يثبت للمحكمة أن العقار المراد بيعه له إيرادات سنوية يمكن أن تكفي لسداد ديون جميع الحاجزين هذا ما نصت عليه المادة 744ق.إ.م.إ.¹

ترفع الدعوى أمام القسم الإستعجالي للمحكمة التي يتيم البيع فيها، وإذا تم قبول الطلب يصدر الأمر الذي يحدد أجال التوقيف و أجال إستئناف البيع، على أن يكون الأجل لا يزيد عن سنة ما نصت عليه المادة 744 المذكورة في الفقرة الثانية بقولها: «يحدد الأمر الفاصل بتاجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة»².

ثالثا- وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ³

هذه الدعوى تقدم من ذوى المصلحة في شكل إعتراض على قائمة شروط البيع، إذا كان المدين لم يكن قد دفع فارق المقايضة فإن هذا البائع أو المقايض من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة، لأن له إمتياز على ثمن البيع أو الفرق في الثمن الذي يرد على العقار المحجوز و من شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة⁴، يقوم البائع أو المقايض في هذه الحالة أثناء إجراءات التنفيذ على العقار برفع دعوى الفسخ على المشتري الذي المتمثل في المحجوز عليه لعدم دفع الثمن أو فرق المقايضة⁵ أو الشريك المقاسم.

و بالرجوع للمادة 745 ق.إ.م.إ. تقول: «إذا وجد بين الدائنين، بائع العقار و/ أو الحق العيني العقاري أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم ، بلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني و التأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للإعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، و لإسقط حقه في ذلك».

نستخلص أن دعوى الفسخ تعالج ثلاث أصناف و هم :

1- رحمانى رابح، مرجع سابق، د. ص.

2- بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص. 61.

3- هي دعوة ترفع بالطرق المعتادة لرفع الدعوى و لا تخضع لأحكام التي يخضع لها الا عتراض

4- رحمانى رابح، مرجع سابق، د. ص.

5- طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص. 533.

1- أين يكون فيه المدين قد اشترى عقارا و لم يدفع ثمنه، ثم قام أحد دائنين بالحجز على هذا العقار، ففي هذه الحالة إذا أراد بائع العقار فسخ البيع و إسترداد عقاره عليه رفع دعوى بفسخ عقد البيع لعدم دفع الثمن، و هنا يجب عليه عند رفعه دعوى الفسخ أن يدون في ذيل قائمة شروط البيع ما يفيد رفع هذه الدعوى و ذلك في الميعاد المحدد و إلا سقط حقه في ذلك.

2- و إما أن ترفع من المقايض بإتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار بإعتباره مملوكا لذلك المدين و قام بائع على المدين للفسخ، لأن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه و شخص آخر هو المقايض و يكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة، أي بمعنى يخل المدين بشروط البدل فيرفع عليه المتبادل معه دعوى بفسخ عقد البدل، فهنا أيضا على يؤشر بذلك على قائمة شروط البيع¹.

3- أما بالنسبة للشريك المقاسم تتحقق في حالة ما إذا كان المدين قد اشترى العقار في مزاد و تخلف عن الوفاء بشروط المزاد، فطلب أحد ذوى الشأن إعادة البيع على مسؤوليته أي مسؤولية المدين، فبذلك عليه بتقديم الطلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني أيضا خلال نفس الأجل و يقوم المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع، و الوقف بذلك عن الإستمرار في إجراءات البيع، إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع، فإذا شاء البائع أو المقايض² الاحتجاج على المشتري بالمزاد لفسخ العقد لعدم دفع الثمن أو الفرق و يكون بها ساعيا إلى إبطال إجراءات التنفيذ التي وجهت للمشتري و لهذا نص القانون على وجوب إتخاذ إجراء من شأنه التنبه إلى أن دعوى الفسخ قد رفعت لوقف إجراءات البيع و يمنع البيع بالمزاد، و حتى يصح الإحتجاج على المشتري بالمزاد، إذا فرضنا جدلا استمرار الإجراءات³ فيوجه إليه الإنذار بأنه إذا لم يرفع دعواه ضد المحجوز عليه بفسخ البيع أو المقايضة أو عدم مباشرته إعادة البيع بالمزاد العلني، و التأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل يوم البيع بثلاثة 3 أيام على الأقل ، فإن حقه في رفع دعوى الفسخ يسقط قبل الراسي عيه المزاد ، و هذا السقوط يؤدي إلى عدم الإحتجاج بالفسخ على من يحكم

¹ عيسى زرقاط، مرجع سابق، ص. 81.

² يستدل على ذلك من شهادة القيد المسلمة للمحضر لأن الغرض أنهما من أصحاب القيود على العقار و يقصد بالبائع إلى المدين الذي لم يسوي الثمن، أما المقايض هو ذلك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين

³ نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة للنشر، لبنان، 2001، ص. 983.

بإيقاع البيع عليه و لكن هذا لا يحول دون الاحتجاج بامتياز البائع لأن البائع في هذه الحالة يعتبر من أرباب الديون المقيدة، الذين يخبرون بإيداع القائمة ما دام حق امتيازهم مشهر بالقيود قبل تسجيل أمر الحجز¹ ، و يسري كذلك هذا السقوط على من لهم الحق في مباشرة إعادة البيع إذا لم يؤشر بذلك .

و يقدم هذا الطلب في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع من جانب صاحب المصلحة أي البائع أو المقايض أمام المحكمة التي تباشر أمامها إجراءات بيع المحجوز بالطريق المعتادة لرفع الدعوى، إذا رفعت في الأجل المحدد لذلك و هو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل الجلسة التي تحديدها من قبل رئيس المحكمة، فإذا رفعت دعوى الفسخ ضد المحجوز عليه لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني وكانت دعواه مستوفاة الأوضاع القانونية قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع فتوقف إجراءات البيع بالنسبة للعقار المرفوعة بشأنه هذه الدعوى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع.

الفرع الخامس

الدعوى الفرعية للإستحقاق

هي الدعوى التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار الذي شرع في التنفيذ عليه يطلب فيها تقرير ملكيته لهذا العقار و إبطال إجراءات التنفيذ، و توصف بأنها دعوى فرعية لأنها متفرعة عن التنفيذ² ، فنجد أنه لصحة هذه الدعوى أن تكون مرفوعة من الغير لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ³، كما يجب أن ترفع بعد الشروع في التنفيذ و قبل صدور حكم رسو المزاد⁴، و كما تؤسس على إستحقاق العقار محل الحجز. فالمدعي في الدعوى هو "الغير" و المدعى عليه هو الدائن مباشر الإجراءات و المدين و الحائز و الكفيل العيني و الدائنون المقيدون أن وجدوا.

¹ - عبد العزيز خليل ابراهيم، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ في قانون المرافعات ، الطبعة الثانية، دار الفكر الحديث، مصر، 1980، ص. 216.

² - فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 607 .

³ - محمد حسنين، التنفيذ القضائي...، مرجع سابق، ص. 197 .

⁴ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 718 .

أولاً: إجراءات رفع الدعوى

ترفع هذه الدعوى بموجب عريضة مثل باقي الدعاوي القضائية و يتم تبليغ الخصوم وفقاً لإجراءات التكاليف بالحضور أي حسب القواعد العامة للتكاليف، و نجد أن دعوى استحقاق العقار مثلها مثل دعوى استحقاق العقار الأصلية فهي دعوى موضوعية تمس بأصل الحق لذا يجب رفعها أمام محكمة الموضوع للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها إجراءات التنفيذ على العقار¹، و يفصل فيها رئيس المحكمة خلال أجل ثلاثين (30) من تاريخ تسجيلها .

ثانياً: الإثبات في الدعوى

يقع على عاتق المدعي الإثبات في رفعه للدعوى و ذلك بأن تكون العريضة معللة و مرفقة بسندات ووثائق مؤيدة لها لأن القاعدة أية دعوى ترفع أمام القضاء يجب لأثبات الإدعاء، فإذا كانت كافية فالمحكمة تؤيد الطلب و إذا كانت غير كافية فترفض لعدم التأسيس. تفصل المحكمة المختصة في الدعوى طبقاً للقواعد المقررة لإصدار الأحكام و هذا الحكم يكون موضوعي و قطعي يحسم النزاع في مسألة استحقاق العقار²، و الحكم الصادر في الدعوى باعتباره فاصلاً في الموضوع قابل للإستئناف طبقاً للقواعد العامة³.

المطلب الثاني

بيع العقار بالمزاد العلني

بعد إعداد العقار المحجوز للبيع، تبدأ المرحلة النهائية و هي مرحلة البيع، و ذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، و هي مرحلة أخيرة ضمن سلسلة من الإجراءات المتبعة سابقاً التي تعتبر من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز، و تختتم هذه الإجراءات بالقيام بالمزايدة، و ذلك يتم بتحديد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، و ذلك لبيعه بأحسن سعر

¹- فتحي والي، التنفيذ الحبري...، مرجع سابق، ص. 615 .

²- أمينة النمر، مرجع سابق، ص. 436 .

³- عبد الباسط جميعي و امال الفزايري، مرجع سابق، ص. 206 .

له و يصدر بذلك حكم رسوا المزاد للذي قدم أحسن عطاء و تجدرا لإشارة إلى نقطة هامة في الحجز التنفيذ على العقار على أن هناك أحكام خاصة بالحجز على بعض البيوع لذا نقسم مطلبنا هذا إلى فروع نتناول إجراءات السابقة على جلسة المزايمة (الفرع الأول) ثم الإجراءات اللاحقة بجلسة المزايمة (الفرع الثاني) ثم صدور حكم رسوا المزاد (الفرع الثالث) و أخيرا سنتناول بالدراسة بعض البيوع الخاصة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الإجراءات السابقة على جلسة المزايمة

المزايمة صورة من صور البيوع الجبرية التي تتم عن طريق دائرة التنفيذ، فهي دعوى إلى التفاوض¹ بغية بيع العقار بأعلى ثمن ممكن، وعلى كل من يريد الإشارك في المزايمة أن يكون أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة التي تسود عقد البيع الرضائي، بحيث يمنع على مأموري الإجراء وفي الحجز التنفيذي من الإشتراك فيها².

تجرى المزايمة في التاريخ و المكان المحددين للبيع، فإن يوم المزايمة هو اليوم المحدد للبيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع و الذي سيحدده رئيس المحكمة، و يتم تحديد جلسة المزايمة مسبقا و يتم ذلك بموجب أمر على عريضة.

أولا: تحديد مكان و زمان إجراء المزايمة

يجب على رئيس المحكمة المقدم إليه طلب تحديد تاريخ جلسة المزايمة أن يحدد في الأمر على ذيل العريضة مكان إجراء المزايمة، و نجد من الناحية العملية التطبيقية أن مكان إجراء المزايمة يكون بنفس المحكمة التي أصدرت الأمر المتضمن تاريخ جلسة المزايمة، حيث أنه بعد الحصول على مكان الجلسة فإن على رئيس المحكمة أن يقوم أيضا بتحديد تاريخ إجرائها و الساعة المقررة لذلك في هذا الأمر باليوم، والشهر، والسنة³.

¹ - عباس العبودي، مرجع سابق، ص.126.

² - يوسف نجم جبران، طرق الإحتياط و التنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1981، ص. 619 و 620.

³ - نقلا عن بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص. 99.

ثانياً: الإعلان عن بيع العقار المحجوز

المقصود بالإعلان هو إخبار الأشخاص و أفراد المجتمع على وجود عقار محجوز معروض للبيع و سيتم بيعه بالمزاد العلني في الزمان و المكان المحددين من مستخرج الإعلان، و تكون مواصفات هذا العقار و شروط بيعه محددة بشكل مختصر فيه.

الهدف من الإعلان و النشر هو إتاحة الفرصة لكافة الناس من أجل مشاركة أكبر عدد ممكن من المزايد ببيع العقار بأحسن ثمن.

تجدر الإشارة إلى أنه هناك أشخاص يجب إعلامهم بصفة خاصة و هم: جميع الدائنين المقيدون و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد و هؤلاء الأشخاص هم أطراف التنفيذ¹، و ذلك خلال ثمانية (8) أيام قبل الجلسة، و لم ينص في ق. إ. م. إ. علي جزاء عدم قيام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بإخبار ذوي الشأن بذلك².

يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج الإعلان موقع عليه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القانونية و ذلك على نفقة طالب التنفيذ³، حيث يتضمن المستخرج⁴ حسب نص المادة 749ق. إ. م. إ. علي:

1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم،

2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،

3- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري،

4- تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني،

5- تعيين المحكمة التي يجرى فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

¹ - فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 464.

² - أحمد مليجي، إشكالات التنفيذ و منازعات التنفيذ الموضوعية، مصر، د.س.ن، ص. 872 .

³ - الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص. 105 و 106.

⁴ - يرى أحمد خليل: أن هذه البيانات إلزامية يتعين و يترتب على عدم توفرها بطلان الإعلان.

نستنبط أن هذه البيانات إلزامية يجب توافرها في مستخرج النشر لكونها تتضمن هوية أطراف التنفيذ، من الناحية العملية فكل شخص يريد الدخول في المزايمة من أجل شراء العقار المعروض للبيع سيرغب في معرفة بعض التفاصيل المتعلقة بمحل البيع و لقد حدد القانون ميعاد أو مدة المزايمة و هي محصورة بين ثلاثين(30) يوما على الأكثر و عشرين(20) يوما على الأقل، فيجب أن يكون الإعلان في جريدة وطنية، و نجد أن القانون تدخل في تحديد أجال الإعلان و ذلك لإعتبارين:

الإعتبار الأول: هو أنه يجب أن لا تطول المدة كي لا ينسى الناس تاريخ إجراء المزايمة.

الإعتبار الثاني: يجب أن لا تطول الفترة بين الإعلان و تاريخ إجراء المزايمة قصيرة جدا من أجل تمكين مشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص، حتى يباع العقار بأفضل ثمن¹

ثالثا: إجراء التعليق(اللسق)

اللسق هو تعليق مستخرج بيع العقار في أماكن معينة حددها القانون²، و الغاية منه هو الإعلان عن تاريخ جلسة المزايمة مثله مثل النشر، القصد منه إعلام الأشخاص بأن العقار المحجوز معروض للبيع بشروط مذكورة في مستخرج البيع، ففانون ق. إ. م. إ. قد سمى إجراء اللسق في أماكن معينة بالتعليق، و قد نص هذا القانون عل الأماكن التي يتم فيها تعليق الإعلان حسب المادة 750ق. إ. م. إ. و هي: « يتم تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفق ما يأتي:

1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني،

2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز،

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع،

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

¹- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص.726.

²- رمزي سيف، مرجع سابق، ص.457 و 458.

5- في الساحات و الأماكن العمومية،

6- و في أي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين».

ويجب أن لا نكتفي بالأماكن التي حددتها المادة، بل يمكن الإعلان عنها في بعض الأماكن العامة، كمراكز البريد والساحات العامة، فمن الناحية العملية يشترط على المحضر القضائي أن يثبت قيامه بإجراء التعليق لمستخرج البيع¹، و يثبت ذلك بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف على هامش الإعلان ويرفق مع طلب التنفيذ، طبقا للمادة 1/750ق. إ. م. إ. التي تنص على: «يثبت نشر و تعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور و يرفق مع طلب الحجز».

يمكن للدائن الحاجز أو الكفيل العيني أن يقوم بطلب إلغاء إجراءات النشر في ثلاثة (3) أيام و هذا ما جاء في نص المادة 751ق. إ. م. إ.² و حسب المادة نجد أنه إذا ألحق بمستخرج النشر نقص في البيانات التي يجب ذكرها، أو أنه لم يتم احترام الميعاد المقرر، فإن لأصحاب المصلحة و ذوي الشأن في هذه الحالة تقديم طلب إلغاء التعليق إلى رئيس المحكمة و عليه الفصل فيه قبل افتتاح البيع بالمزاد³.

الفرع الثاني

الإجراءات اللاحقة أثناء جلسة المزايمة

عند تصفية جميع المنازعات و الإعلان عن البيع يتم تحديد جلسة البيع بناء على طلب المحضر القضائي حيث يستصدر أمر على عريضة فليس للقاضي أن يجري البيع من تلقاء نفسه⁴، و قبل أن نتعرض إلى الإجراءات التفصيلية التي على أساسها تتم عملية المزايمة العلنية، يجب أن نتطرق إلى العوارض التي قد تعترضها و تحول دون مواصلة

¹- فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 466 .

²- تنص المادة 751ق. إ. م. إ. على: «يمكن للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، و المدين المحجوز عليه، و الحائز و الكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل، و إلا سقط حقهم في ذلك».

³- أمينة النمر، مرجع سابق، ص. 412.

⁴- أحمد خليل، مرجع سابق، ص. 386.

السير في إجراءات البيع، فقد يحدث أثناء انعقاد الجلسة أن تتأجل عملية البيع أو قد تتوقف إجراءاتها.

أولاً: عوارض بيع العقار في الجلسة

تتعد جلسة المزايمة في التاريخ والمكان و الزمان المحدد لها، و الأصل أن تتم إجراءات البيع في هذه الجلسة، لكن قد تحدث بعض الأسباب الجدية التي تحول دون الإستمرار في هذه الإجراءات فيتم التأجيل إذا ثبت للقاضي سبب جدي يقتضي ضرورة تأجيلها، ويجوز له ذلك بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا قدم سبباً قوياً واقتنع به القاضي¹ حسب نص المادة 1/753ق. إ. م. إ. التي تنص: «يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين و ضعف العروض».

الأمر الذي يصدر بتأجيل البيع غالباً ما يصحبه أمر بتحديد جلسة أخرى، و هي التي يؤجل إليها البيع، و هناك حالات تأجيل عديدة لا يمكن حصرها نذكر منها :

- حالة ما إذا لم يتم إخبار ذوي الشأن بالإطلاع على قائمة شروط البيع².

- حالة قيام بعض الظروف الطارئة كوقوع اضطرابات أو قوة قاهرة³.

- حالة وفاة المدين، التي بشأنها يتم تأجيل البيع إلى حين تبليغ الورثة .

- حالة ما لم يحضر أو لم يقدم أي شخص للمزايمة .

لا تكمن عوارض بيع العقار في حالة التأجيل بل يمكن أن يتوقف لأسباب منها :

- حالة ما إذا كان الحجز منصبا على عدة عقارات، و بيع العقار الأول بثمن يغطي أصل

الدين والمصاريف، فيجوز وقف البيع على باقي العقارات و هو ما جاء في نص المادة

1/756ق. إ. م. إ.¹.

¹ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص.734.

² - فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 468.

³ - JEAN Vincent et JACQUES Prévault. Voix d'exécution et procédure de distribution، 19^{ème} édition، dolloz delta، paris، 1999، p . 273 .

- حالة قيام المدين بالوفاء لكن قبل الشروع في إجراءات المزايدة و قبل إيقاع البيع.
- حالة رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية من الغير و صدور حكم من محكمة الموضوع يقضي باستحقاق العقار ووقف البيع.

و تجدر الإشارة من الناحية العملية أن كثيرا من الحجوز تتأجل لعدة جلسات دون أن يتقدم أي شخص للمزايدة فما مصير هذه الحجوز؟.

المعمول به في الحياة العملية أن العقار المحجوز الذي تأجل بيعه إلى عدة جلسات، فإن قاضي البيوع يأمر بإعادة النظر في تقييم هذا العقار ثانية من طرف خبير مختص².

ثانيا: إجراءات سير المزايدة

قبل البدء في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني يجب أن نتطرق إلى شرطين أساسيين للمشاركة في المزايدة طبقا للقواعد العامة المعمول بها في العقود الرضائية، كما يشترط في الشخص الراغب المشاركة في المزايدة أن لا يكون من الأشخاص الذين منعهم القانون من شراء الحقوق المتنازع عليها.

1: أهلية الإشتراك في المزايدة (أهلية التعاقد)

عملا بالقواعد العامة فإنه يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يملك أهلية الإشتراك³، و المقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيراً صحيحاً⁴، نصت عليه (40) ق. م. ج. بقولها: «كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، و لم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة».

¹ - تنص المادة 1/756 ق.إ.م. إ. على: «غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و / أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر، كافياً للوفاء بأصل الدين و المصاريف القضائية، يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف من بيع باقي العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة و رفع الحجز عنها تلقائياً» .

² - يوسف نجم جبران، مرجع سابق، ص. 619 و 620.

³ - أحمد هندي، مرجع سابق، ص. 334.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (عقد البيع) ص. 108.

و إذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايمة ناقص الأهلية أو عديمها، فيجب أن يمثله في هذه المزايمة نائبه القانوني¹.

2: الممنوعين من المشاركة في المزايمة

طبقا للقواعد العامة فإن المادة 402 ق. م.ج، نصت على الأشخاص الممنوعين من شراء الحقوق المتنازع عليها هم:

القضاة: و هم القضاة الذين نظروا في إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز.

المحامين: و هم الوكلاء عن أطراف التنفيذ.

كتاب الضبط: فكتاب ضبط المحكمة التي يباشر أمامها النزاع و كتاب الضبط لكل محكمة نظرت في جزء من النزاع وسبب منعهم أنهم يعتبرون في مقام القضاة.

ثالثا: كيفية إجراء جلسة المزايمة

جلسة المزايمة المقررة لبيع العقار المحجوز هي جلسة رسمية تنعقد بصفة قانونية ، و يخضع سيرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بسير الجلسات²، و تجرى بصفة علنية تحت رئاسة رئيس المحكمة بحضور الأطراف بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل الجلسة، و عملية إجرائها تتطلب منا معرفة خطوات سير جلسة المزايمة لبيع العقار و هي:

1: افتتاح جلسة المزايمة

تبدأ مرحلة سير جلسة المزايمة بسلسلة من الإجراءات الدقيقة، فيقوم قاضي البيوع العقارية بافتتاحها، و ذلك بمناداة الأطراف و التحقق من حضورهم أو غيابهم و يقوم بتحديد الثمن الأساسي و ذلك حسب أهمية العقار و/ أو الحق العيني العقاري والتنويه على ذلك بسجل الجلسات و على ظهر الملف طبقا لنص المادة 754 ق. م. ج. بقولها: «بعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق م ن حضور أو غياب أطراف الحجز...».

¹ - فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 425 .
- أما فيما يخص النيابة القانونية تنظمها أحكام قانون أسرة الجزائري الصادر في 1984/03/09 المعدل و المتمم.

² - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 758 .

2 - الشروع في المزايمة

بعد التحقيق من الإجراءات يعلن رئيس الجلسة في الشروع في المزايمة، يقوم بقراءة شروط البيع الواردة في القائمة، فيذكر السند التنفيذي و الأشخاص المشاركين فيها و الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايمة، إضافة أنه يذكر للمشاركين الشروط الخاصة بها كشرط بيع دون ضمان و تحمل الأعباء الإضافية التي يتحملها الراسي عليه المزاوم.

يقوم رئيس المحكمة بتحديد قيمة العطاء بالنظر لأهمية العقار، و يفتح المجال للمشاركين بتدوين عطاءاتهم ثم تبدأ المزايمة، التي تنطلق من الثمن الأساسي للعقار، و ذلك لمدة قد تطول أو تقصر¹، و كل عطاء يقدمه مشارك يسقط العطاء الذي قبله طبقاً للمادة 69 ق.م.ج²، و عليه فبمجرد اعتماد العطاء الأخير لا يعتبر أن البيع قد تم، إلا إذا صدر حكم عليه في نفس الجلسة³.

الفرع الثالث

صدور حكم رسو المزاوم

حكم رسو المزاوم هو ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايمة، و به يتم البيع القضائي على الشخص الذي قدم آخر عرض⁴، كما أن هذا الحكم هو سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاوم فتنتقل إليه كل حقوق المحجوز عليه، و على المحضر قيد الحكم خلال شهرين(2) بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 762ق.م.ج. التي تنص على ما يلي: «تنقل إلى الراسي عليه المزاوم كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاوم العلني، و كذلك كل الارتفاقات العالقة بها، و يعتبر حكم رسو المزاوم سندا للملكية.

¹ - PAUL Cuhe et JEAN Vincent 'Voix d'exécution et procédure de distribution 2^{ème} édition' Dalloz paris 1970 .P. 301

² - تنص المادة 69 ق.م.ج. على ما يلي: «لا يتم العقد في المزايمة إلا برسم المزاوم و يسقط المزاوم بمزاوم أعلى و لو كان باطلا».

³ - أحمد مليجي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص.880.

⁴ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 762 .

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

اشرنا أن حكم رسو المزاد يصدر في شكل أحكام قضائية لذا فهو يتضمن على الشكليات التي قررتها المادة 763 ق.إ.م.إ.¹.

يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله و ديباجته في شكل الأحكام القضائية، لذا فلا يتطلب أن يكون هذا الحكم مسبباً² فهو قرار ولائي، يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الرضائية منها وجوب تسجيلها و قيدها بالمحافظة العقارية لغرض إشهارها³، و نفس الشيء بالنسبة لحكم رسو المزاد الذي يتعين تسجيله و قيده بالمحافظة العقارية أيضاً خلال شهرين (2) من تاريخ صدوره حتى يكون حجة على الغير، و التأشير بحكم رسو المزاد بالبطاقة العقارية على هامش سند ملكية المحجوز عليه المنصوص في المادة 27 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المنظمة إنشاء البطاقات العقارية.

فهو حكم يرسى على مشتري العقار ، فيقوم قاضي البيوع العقارية بإعلان ذلك و بصفة رسمية و بالثمن الذي رسا به المزاد، كما يعلن بصفة رسمية و علنية عن إسم الشخص

¹- تنص المادة 763 ق.إ.م.إ. على: «يتضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة و أسماء و ألقاب الأطراف ما يلي:

1 - السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و إعلان البيع.

2- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الإرتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3 - تحديد الثمن الأساسي للعقار و / أو الحق العيني العقاري المباع،

4- إجراءات البيع بالمواد العلني،

5- الهوية الكاملة للراسي به المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا،

6- الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع،

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و / أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد .

²- أحمد مليجي، مرجع سابق، ص. 898 و 899 .

³- عزمي عبد الفتاح، تسبيب الأحكام و أعمال القضاة في المواد المدنية و التجارية، الطبعة 1، دار الفكر العربي، مصر، 1984، ص. 158 .

الذي رسا عليه المزاد، و يقوم أمين الضبط بتسجيل ذلك في محضر رسمي يدون في سجل الجلسة، و هو يعد محضرا لبيع العقار يصدر في شأنه حكم يسمى بحكم رسو المزاد¹.

و بعد صدور حكم رسو المزاد يتم إخبار الشخص الذي رسا عليه المزاد² بدفع الثمن الذي رسا به المزاد إضافة إلى مصاريف الإجراءات، و يعد هذا الحكم النتيجة النهائية التي يهدف إليها الدائنون الحاجزون، كما أن هذا الحكم ناجم عن عقد بيع رضائي فإن له أهمية بالنسبة لمشتري العقار الذي يعتبر سند ملكية له، حسب نص المادة 762 ق. إ. م. إ. بقولها: «...و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية».

فالقانون أوجب قيده بالمحافظة العقارية لمكان وجود العقار، بغرض إشهاره³، لأنه لا يجوز الإحتجاج على الغير بالحقوق العينية و هو يعد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 ق. إ. م. إ.، لذا فمن الآثار التي تخص حكم رسو المزاد نجد عناصر ثلاث: إنتقال الملكية، تطهير العقار، حقوق و إلتزامات المشتري.

أولاً: إنتقال الملكية

الأثر الجوهرى في البيع سواء كان إختباري أو جبري هو نقل الملكية⁴، ما نصت عليه المادة 762 ق. إ. م. إ. بقولها: «تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوزة عليه التي كانت له على العقارات...». و الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالتسجيل سواء بيع إختباري أو جبري لأن المادة 15 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/26 الذي يتضمن قانون مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري و كذا المادة 793 ق. م. ج. جاءت عامة و لم تخصص طريقة البيع، و بالتالي فالملكية لا تنتقل بمجرد رسو المزاد و إنما بتسجيل حكم رسو المزاد، حيث منح المشرع مهلة شهرين (2) من تاريخ رسو المزاد

¹ - مجيد خلفوني، "شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1990، ص. 158.

² - ليلى زروقي، "إجراءات الحجز العقاري"، مرجع سابق، ص. 27.

³ - سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، الطبعة الثانية، الجزء الرابع، دار الكتاب الحديث، مصر، 1992، ص. 282.

⁴ - أنور طلبية، مرجع سابق، ص. 870.

⁴ - الأمر 75 - 74 المؤرخ في 1975 /11/26 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

للمشتري لتسجيله و به تنتقل الملكية، و تنتقل إليه بنفس الحالة التي كانت عليها الملكية أثناء البيع¹، سواء محملة و مثقلة بحقوق الارتفاق أو الإنتفاع إلى المشتري، و كذلك تسري عليه عقود الإيجار التي عقدها المنزوعة ملكيته لأن الراسي عليه المزداد يعتبر خلفا للبائع إيجابا و سلبا، و نجد من آثار نقل الملكية للمشتري هو تملكه لثمرات و إيرادات العقار²، من تاريخ صدور حكم رسو المزداد، تكون من نصيبه و عليه تحمل الأعباء المالية التي تترتب على العقار و الأخطار التي قد يلحقها هذا العقار بالغير، و تجدر الإشارة إلى أن حكم رسو المزداد ليس له حجية اتجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية إذ تقتصر على أطرافه³، و على هذا الأساس فإن حكم رسو المزداد لا يحمي مشتري العقار من الدعاوي المتعلقة بالفسخ أو الإلغاء أو الإبطال أو الرجوع أو دعوى الإستحقاق العقار، و الاستثناء الوحيد هو حالة رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار كله أو بعضه و لم تدون هذه الدعوى في قائمة شروط البيع حتى يستطيع رافعها أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته على مشتري العقار بالمزداد⁴.

ثانيا: تطهير العقار

نقصد بتطهير العقار هو تخليصه من جميع الرهون و الحقوق العينية التبعية، فتطهير العقار إذن هو رفع جميع الحقوق و القيود و الأعباء المثقل بها العقار حتى يبقى العقار صافيا للمشتري⁵، و لم يتعرض ق. إ. م. إ. إلى مسألة تطهير العقار أما القانون المدني الجزائري فقد نص على لتطهير العقار المرهون⁶ في المادة: 915 ق. م. ج. و قد نصت المادة 936 منه⁷ على تطهير العقار، و مقتضى هذه المادة أنه إذا تم بيع العقار المرهون بيعا جبريا سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس، فإن حقوق الرهن عليه تنقضي

¹ -JEAN Vincent et JAKUES Prévault. Op. Cit. P. 252 .

² - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص. 554 .

³ - أنور طلبية، مرجع سابق، ص. 883 .

⁴ - فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 495 و 496 .

⁵ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 774 إلى 776 .

⁶ - أحمد هندي، مرجع سابق، ص. 341 و 342 .

⁷ - تنص المادة 936 ق. م على: «إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني، سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزداد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذي تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن» .

بايداع الثمن الذي رسا عليه المزاد و يتم تطهيره من الرهن الذي كان مثقلا به¹ و ينقضي حق التتبع المخول قانونا للدائنين المقيدة حقوقهم على هذا العقار² و ينتقل إلى الثمن الذي بيع به هذا العقار و هذا حسب مرتبة كل واحد³ منهم حسب نص المادة 907ق. م. ج..

و تشترط لتطهير مثل هذه الحقوق ثلاث (3) شروط و هي⁴ :

- 1- أن يدفع الثمن كاملا و يسجل حكم رسو المزاد.
- 2- أن يكون الدائنون أصحاب الحقوق قد تم إخبارهم بايداع قائمة شروط البيع.
- 3- أن يكون العقار المحجوز عليه مملوكا له لأن العقار إذا كان مملوكا كله أو بعضه للغير فإن بيعه جبرا على المحجوز عليه لا ينقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد و لا يظهر.

ثالثا: حقوق وإلتزامات الراسي عليه المزاد

1- الحقوق

- تسليم العقار و ملحقاته للراسي عليه المزاد: و ذلك بوضع العقار تحت تصرفه⁵.
- تنفيذ حكم رسو المزاد لفائدة مشتري العقار: في بعض الأحيان قد تكون حيازة العقار المباع في يد المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الغير، فكيف يتم تسليم العقار المباع لمشتريه لذا يجب أن نفرق بين حالتين⁶:

الحالة الأولى: إذا كان المدين أو الحائز أو الكفيل العيني هو الشاغل الفعلي للعقار المباع فإذا رفض أحدهم إخلاء العقار فإن لمشتري العقار بالمزاد طلب تنفيذ حكمة رسو المزاد بالقوة الجبرية.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء العاشر، مرجع سابق، ص. 204 و 205 .

2- فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 497.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، الجزء العاشر، ص. 597.

4- محمد حسنين، التنفيذ القضائي، مرجع سابق، ص. 204 و 205 .

5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء العاشر، مرجع سابق، ص. 589 .

6- فتحي والي، التنفيذ الجبري...، مرجع سابق، ص. 503.

الحالة الثانية: و هي التي يكون فيها الغير(وهو الشخص الذي لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ)وهو الحائز للعقار فهنا يجب أيضا التفرقة بين فرضيتين:

الفرضية الأولى: إذا كان هذا الغير شاغلا للعقار بموجب عقد كتابي فيمكن للمستأجر أن يحتج على الراسي عليه المزاد بعقد الإيجار فلا يمكن إلزامه بإخلائه.

الفرضية الثانية: إذا كان هذا الغير شاغلا للعقار دون عقد إيجار أو أنه شاغل بموجب عقد إيجار لا تتوافر فيه نصوص القانون ففي هذه الحالة يمكن تنفيذ حكم رسو المزاد ضده بالقوة الجبرية.

- الحق في الضمان حيث لم يتعرض ق. إ. م. إ. لمسألة الحق في الضمان، لكن القانون المدني هو الذي تناول هذا الحق و طبقا لأحكام هذا القانون لا ضمان إذا وجد عيب في هذا العقار هذا ما نصت عليه المادة 285 ق. م. ج ، و الحكمة من هذه القاعدة أن البيع الرضائي يتم بموجب مزايمة علانية تجرى تضمن البيع القضائي الكشف عن أدق العيوب الخفية للعقار¹.

2- الإلتزامات

أهم إلتزام يقع على عاتق المشتري سواء كان البيع رضائي أو قضائي هو الإلتزام بدفع الثمن المبيع طبقا لقواعد القانون المدني، و على الراسي عليه المزاد أن يدفع الثمن الذي رسا به المزاد في جلسة المزايمة، و إلا أعيد بيع العقار على ذمته بعد توجيه إنذار بتنفيذ الإلتزامه.

الفرع الرابع

حالات إعادة المزايمة

¹ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية...، مرجع سابق، ص. 787.

قد يتخلف المشتري الراسي عليه المزاد عن تنفيذ إلتزاماته، ففي هذه الحالة يرى المشرع ضرورة إعادة البيع مجدداً على ذمة مشتري العقار بالمزاد، كما أن المشرع إعتد طريقاً لإعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز السدس 1/6 ثمن الذي رسا به المزاد الأول حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين، و دائنيه و منعاً لبيع العقار بثمن أقل.

أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد

قد يتمتع الشخص الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن الذي بيع به العقار في خلال المدة التي قررها القانون و هي ثمانية (8) أيام، ففي هذه الحالة يجب توجيه إنذار إليه إذا إمتنع عن الدفع، كما أنه قد يتمتع من القيام بإجراءات تسجيل حكم رسو المزاد ففي هذه الحالة أيضاً يعاد بيع العقار على ذمته.

1- إعادة بيع العقار في حالة عدم دفع عن من الراسي به المزاد

الجزاء المترتب عن عدم دفع الثمن خلال المهلة المحددة هو إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد، و يترتب على بيع العقار في الجلسة الثانية إلى شخص آخر عدة اثار تتمثل في إلزام المدين المتخلف بفارق الثمن في حالة النقصان إذا قل ثمن رسو المزاد الثاني عن ثمن رسو المزاد الأول مع مصاريف المزايدة، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى¹.

2- إعادة بيع العقار في حالة عدم تسجيل حكم رسو المزاد

بعد دفع مشتري العقار للثمن و مصاريف الإجراءات، ألزمه القانون بواسطة المحضر القضائي بتسجيل و قيد حكم رسو المزاد و في حالة إمتناعه فإن الجزاء المترتب هو إعادة بيع العقار على ذمته.

فإجراءات إعادة بيع العقار تتم بموجب إجراءات النشر و التعليق في الأمكنة التي نص عليها القانون كما رأينا سابقاً، و يجب أن يتضمن فضلاً عن البيانات التي سبق ذكرها في

1- الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص. ص 98 إلى 118 .

التعليق، الثمن الذي صدر به حكم رسو المزاد لفائدة الراسي عليه المزاد، و كذا تجديد جلسة إجراء المزايمة الجديدة ، فالقانون أجاز للراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن و المانع القيام بإجراءات التسجيل أن يقوم بإيقاف إجراءات إعادة بيع العقار، و ذلك بتصحيح الخطأ

ثانيا: إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة تجاوز السدس 1/6 .

لقد أجاز ق. إ. م. إ. لكل شخص يرغب في تجديد بيع العقار، أي إعادة بيع العقار بالزيادة عن السدس 1/6 الذي بيع به العقار أن يعلن رغبته إلى المحكمة التي يجري بها التنفيذ¹، وهذا ما نصت عليه المادة 2/760 ق. إ. م. إ. بقولها: «... يتعهد المزايمة الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل...».

إذ يجب توافر شروط لإعادة تجديد المزاد و هي:

- أن يعرض الشخص الراغب في تجديد المزاد زيادة تجاوز السدس 1/6 من الثمن الأساسي الذي رسا به المزاد إضافة إلى مصاريف الإجراءات.

- أن يعلن هذا الشخص رغبته في تجديد المزاد.

فعلى الراغب في تجديد المزاد زيادة السدس 1/6 و ذلك بأن يقدم طلبه إلى المحكمة التي أمرت بالبيع و ذلك خلال ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ رسو المزاد، و يتعهد بأن يكون هو الراسي عليه المزاد الجديد²، فإذا لم يتقدم أي أحد عرض في المزايمة رست هذه الأخيرة على من عرض زيادة السدس 1/6.

يثار التساؤل حول الوقت الذي يتحلل فيه الراسي عليه المزاد الأول من إلتزاماته في تجديد لبيع بالزيادة هل من مجرد التقدم بعرض الزيادة أو من يوم رسو المزاد الجديد حيث تسقط حقوقه و إلتزاماته بأثر رجعي؟.

¹ - PIERRE Julien et GILLES Taormina، *Voix d'exécution et procédure de distribution* ، LGDJ ،paris. P. 435 . 436 .

²- بداوي عبد العزيز، مرجع سابق،ص. 134 و 135 .

فمشتري العقار بالمزاد الأول يتحلل من إلتزاماته و يعود إلى مركزه القانوني قبل رسو المزاد الأول، بحيث يعفى من دفع الثمن إذا لم يكن قد دفعه، و يكون له الحق في إسترداد ما دفع منه، و كل تصرفاته في العقار تكون باطلة، ذلك أن مجرد التقرير بالزيادة يلزم صاحبه بما تعهد به و لا يحق له العدول عنه، فإن لم يتقدم أحد المزايدة رسا المزاد على من تقدم بالزيادة و بالثمن الذي عرضه فعليه دفع الثمن و المصاريف و إلا أعيد البيع على ذمته.

فإعادة بيع العقار المحجوز لا يمنع الراسي عليه المزاد الأول من دخول المزايدة الجديدة، و قد يكون رسو المزاد الجديد لفائدة الراسي عليه المزاد الأول.

الخاتمة

لا يتصور في مجتمع متطور و عصري ينشد بتجسيد دولة يسود فيها القانون و يعلو على المجتمع أن يخلو من آلية بواسطتها تكفل حماية الحقوق و الحفاظ عليها، و تكمن هذه الآلية في الحجز، الذي هو الطريقة القانونية الإجرائية التي بواسطتها تستطيع الدولة عن طريق أعوانها المكلفين بذلك و بطلب من أصحابها الحق أن تتدخل و تعمل على رد الحقوق لذويه، حتى لا يبادر هؤلاء إلى السعي من أجل أخذ حقوقهم بأيديهم. و قد رأينا أن الحجز هو إخراج المال من حيازة المدين ووضعه تحت يد القضاء و يتخذ إحدى الصورتين فإما أن يكون بقصد التحفظ على المال، أو بقصد التنفيذ عليه بنزع الملكية من صاحبها. ففي الحالة الأولى يتم اللجوء إلى الحجز التحفظي على أموال المدين من أجل التحفظ عليها و عدم ضياعها، و ذلك بإخراجه من يد حائزه، و ذلك خشية من تهريبها أو إخراجها من دائرة الضمان العام. و بما أن الحجز التحفظي يمنع صاحبه من التصرف في أمواله تصرفا يضر بحق الدائنين الحاجزين و من في حكمه، فإن المشرع قد تساهل في إجراءاته و شروطه فلم يشترط مثلا: أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا، و إنما يوقع بناء على إذن من القضاء و أن ترفع دعوى لتثبيته في أجل خمسة عشر (15) يوما من إيقاعه من أجل الحصول على سند يؤكد حق الدائن الحاجز.

إن موضوع الحجز التحفظي على العقار حديث النشأة استحدثه المشرع الجزائري في تعديله الجديد لقانون الإجراءات المدنية الذي حصره في المنقولات، فنجد أن هذا النوع من الحجز يطرح عدة إشكالات قانونية من الناحية التطبيقية لأن النصوص التي تناولت و نظمت أحكام هذا الحجز نجدها قليلة جدا مقارنة بالتشريعات الأخرى ، فقلة المواد في هذا الصدد لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يغطي و يلم بكل الإجراءات التفصيلية المتعلقة بالحجز التحفظي على العقار، أما الحجز التنفيذي فيقع بقصد نزع ملكية المدين، لذا اشترط المشرع أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي و أن تتخذ مقدمات التنفيذ حتى تترك فرصة للمدين للوفاء بدينه و يتفادى توقيع الحجز عليه، و إذا لم تفي منقولات المدين فعلى القائم بالتنفيذ أن يمتنع عن الحجز و أن يحرر محضر عدم وجود كفاية، حتى يتسنى للدائن مباشرة إجراءات الحجز

على عقار المدين و نزع ملكيته من ثم بيعه بالمزاد العلني وفقا للمواعيد و الإجراءات المنصوص عليها قانونا. و ما يلاحظ أن إجراءات الحجز العقاري معقدة و تثير عدة نقاشات فقهية في القانون القديم، لذلك تفتن المشرع إلى إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية خاصة الأحكام المتعلقة بالحجز و مطابقتها بأحكام القانون المدني و ذلك من خلال الأحكام الإجرائية للحجز على العقار و هو في يد حائزه و التي نص عليها القانون المدني في أحكامه الموضوعية، و بين لنا الأحكام الإجرائية للحجز على عقار الكفيل الذي نص عليه القانون المدني في المادتين 901 و 902 الذي كان يتسم بالفراغ القانوني في قانون الإجراءات المدنية القديم، و كذا الجزاء المترتب على عدم ذكر البيانات الجوهرية و الأساسية في أمر الحجز، و الأشخاص الواجب تبليغهم به و بين لنا الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن بتبليغ أمر الحجز للمدين و من في حكمه.

كما نظم أيضا دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية و هي من الدعاوى ذات الأهمية لأنها تحمي حق ملكية الغير و هذا ما نجده في القانون الفرنسي و المصري، كما نص على الجزاء المترتب على تخلف البيانات الأساسية و تخلف قائمة شروط البيع و على عدم توجيه إنذار بالإطلاع على القائمة إلى الأشخاص الواجب إنذارهم، و تحديد الثمن الأساسي من خلال خبير عقاري الذي يحدده تبعا لما هو موجود في السوق، و كذا حدد الأشخاص الذين يقومون بإجراء جلسة المزايمة العلنية و ذلك برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي، و بين لنا أيضا أن حكم رسو المزاد يصدر بصفة ابتدائية و نهائية فهو حكم غير قابل لأي طعن.

كما بين لنا جواز إيقاع الحجز على الحقوق العينية العقارية التبعية سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة و غيرها من التعديلات التي أتت بتحديد الإجراءات الدقيقة الواجب إتباعها، و بذلك غطى المشرع الفراغ الذي كان يعانيه قانون الإجراءات المدنية القديم، إلا أن التعديل الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري لا يخلو من بعض النقائص من ناحية أن القانون المدني مستمد من تشريعات إختارت نظام الشهر الشخصي في حين أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني و هذا نقص لم يستطع تداركه، و كذلك أيضا لم يحدد لنا الجزاء المترتب على عدم إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية، و لم يتطرق إلى الإجراءات

الواجب إتباعها لتحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، و كذلك لم يستطع توضيح بعض الأحكام القانونية الإجرائية التي كانت غامضة و مبهمة و جاءت عامة بدون تحديد.

و في الأخير نتمنى من خلال بحثنا أن نكون قد ساهمنا و لو بجزء يسير في توضيح و شرح الأحكام الإجرائية للحجز العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، محاولة منا لتبسيط القواعد الإجرائية للحجز العقاري للعاملين في الميدان القضائي و المطبقين لها.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

I- الكتب

- 1- أنور طلبة، إشكالات التنفيذ و منازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006.
- 2- أحمد أبو الوفاء:
- إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الرابعة، الدار الجامعية، بيروت، 1984.
- مدونة الفقه و القضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007 .
- 3- أحمد خليل، النظام القانوني لتعدد الحجوز، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- 4- أحمد مليجي، إشكالات التنفيذ و منازعات التنفيذ الموضوعية، مصر، د.س.ن.
- 5- أحمد هندي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1993.
- 6- أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري و طرقه، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1971.
- 7- العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، د.س.ن.
- 8- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 9- جورج شداوي، حق الملكية العقارية، سلسلة الحقوق العينية العقارية، طرابلس، لبنان، د.س.ن.
- 10- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 11- رمزي سيف، قواعد و تنفيذ الأحكام و العقود الرسمية، الطبعة السابعة، دار النهضة، د.س.ن.

12- سليمان مرقص:

- شرح القانون المدني (العقود المسماة، عقد البيع)، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، مصر، 1980.

- الوافي في شرح القانون المدني، الجزء 4، الطبعة الثانية، دار الكتاب الحديث، مصر، 1992.

13- طلعت محمد دويدار

- طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1994 .

- النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.

14- عبد العزيز خليل ابراهيم ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ في قانون المرافعات، الطبعة الثانية، دار الفكر الحديث، مصر، 1980.

15- عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2007.

16- عزمي عبد الفتاح ، تسيير الأحكام و أعمال القضاة في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، مصر، 1983.

17- عبد الباسط الجميعي و آمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، د. س. ن.

18- عبد الرزاق أحمد السنهوري :

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث (الأوصاف، الحوالة، الإنقضاء)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 4(عقد البيع)

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10(في التأمينات العينية و الشخصية).

19- فتحي والي:

- قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986.

- التنفيذ الجبري، جامعة القاهرة، مصر، 1991.

20- محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز و آثاره العامة في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.

21- محمد العشماوي و الدكتور عبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري، دار الفكر العربي، د.س.ن.

22- محمد حسنين:

- التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجديد

الطبعة الثانية، مكتبة الفلاح، بيروت، 1986.

- طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجديد، الطبعة الرابعة، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

23- مدحت محمد الحسنيين، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار

المطبوعات الجامعية، مصر، د.س.ن.

24- مجيد خلفوني:

- نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، 2007 .

- شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى،

الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1990.

25 - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة و النشر،

الجزائر، 2005 .

26- نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة للنشر، لبنان، 2001.

27- يوسف نجم جبران، طرق الإحتياط و التنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات

الجامعة، الجزائر، 1981 .

II- المذكرات:

1- **القروي بشير سرحان**، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، دون سنة المناقشة.

2- **بداوي عبد العزيز**، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

3- **بوعبيدة سمير**، الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة محضر قضائي، 2009.

4- **رحماني رابح**، الحجز على العقارات و البيوع العقارية، مذكرة لنيل شهادة محضر قضائي، 2012 .

5- **ريحاني أحلام**، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المحكمة العليا، الدفعة الثالثة عشر، 2010 .

6- **عيس زرقاط**، إجراءات التنفيذ على العقار في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003 .

7- **كرباج أمال**، الحجز العقاري، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006.

III- المقالات:

1- **الغوثي بن ملحمة**، مقال تحت عنوان " الحجز العقاري"، منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، الجزء الأول، عدد خاص،(الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، 2004 .

2- **عبد العزيز عبيدوش**، مقال تحت عنوان "الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي"، دون بلد النشر، 2012، د.بص.

3- **عز الدين عبد الله**، مقال تحت عنوان "الحجز وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، 2009 .

4- ليلي زروقي:

- مقال تحت عنوان " الإجتهد القضائي للغرفة العقارية" منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، 1996 .

- مقال تحت عنوان "التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار المترتبة عن القيد"، منشور بمجلة الموثق، عدد الخامس، ر 1998.

- مقال تحت عنوان "إجراءات الحجز العقاري" منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الثاني، 1997.

5 - **مجيد خلفوني**، مقال تحت عنوان "المحافظة العقارية"، منشور بمجلة المحضر القضائي، العدد التجريبي الصادر في: 2006/02/23 .

IV- المحاضرات:

1- **أبو أروى الودادي**، الحجز العقاري ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري.

w. w.w startimes. com

2- **بلعياضي جمال**، محاضرة تحت عنوان " قيد الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، الإجراءات العملية من المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية" أُلقيت بمناسبة انعقاد اليوم الدراسي حول الحجز العقاري الذي انعقد بمجلس قضاء برج بوعريريج، يوم 2008/03/27.

3- **بوشهيدان عبد العالي**، إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية، كلية الحقوق، جامعة عنابه، د. س. ن.

4 - **ليلي زروقي**، محاضرة حول الحجز العقاري، جامعة الجزائر، د.س.ن.

5- **ملزمي عبد الرحمان**، محاضرات في طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

V- النصوص القانونية:

أ- نصوص تشريعية:

1- أمر رقم 58/75 المؤرخ بتاريخ 26 ديسمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني، المعدل و المتمم.

2- أمر رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- 3- أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- 4- أمر رقم 25/90 المؤرخ في 15 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم للأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .
- 5- أمر رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم.
- 6- أمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم.
- 7- أمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم.
- 8- أمر رقم 03/06 المؤرخ في 10 فيفري 2006 معدل لقانون 03/91 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

ب - المراسيم التنظيمية:

- 1- مرسوم تشريعي 03/93 الصادر في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- 2- مرسوم تنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- 3- مرسوم تنفيذي 69/94 الصادر في 19/03/1994 المتعلق بالنشاط العقاري.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 10/11/1993 يحدد كيفية تقسيم الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية العائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

1- ouvrages

- 1- CECILE Robin «Procédure civile d'exécution» Dyna'sup, paris.
- 2- GLASSON.E /RENE Morel / TISSIER Albert- Traité théorique et pratique organisation de judiciaire de compétence et de procédure civile –tom 04 – 3^{ème} édition -L.R.S Paris 1992 .

- 3- JEAN Vincent, Voix d'exécution et procédure de distribution, 11^{ème} édition reluire 'maison mame tour' 1974
- 4- JEAN Vincent et JACQUES Prévault, Voix d'exécution et procédure de distribution, 19^{ème} édition, dalloz delta, paris, 1999.
- 5- PAUL Cuche et JEAN Vincent, 'Voix d'exécution et procédure de distribution 2^{ème} édition, Dalloz paris, 1970.
- 6- PIERRE Julien et GILLE Taormina, 'Voix d'exécution et procédure de distribution ' paris.
- 7- GUINCHARD Serge et TONY Moussa, Droit et pratique des voies d'exécution 'Dalloz',paris, '2000.

فهرس الموضوعات

- المقدمة:.....
- 8.....**الفصل الأول: الحجز التحفظي على العقار**.....
- 9.....**المبحث الأول: مفهوم الحجز التحفظي على العقار**.....
- 9.....**المطلب الأول: ماهية الحجز التحفظي على العقار**.....
- 10.....**الفرع الأول: شروط الحجز التحفظي على العقار**.....
- 10.....**أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف الحجز**.....
- 11.....**ثانياً: الشروط المتعلقة بالدين سبب الحجز**.....
- 13.....**ثالثاً: الشرط المتعلق بالعقار المحجوز**.....
- 14.....**الفرع الثاني: الحالة الأساسية للحجز التحفظي على العقار**.....
- 15.....**المطلب الثاني: إجراءات الحجز التحفظي على العقار**.....
- 16.....**الفرع الأول: استصدار أمر الحجز**.....
- 16.....**أولاً: تقديم طلب الحجز**.....
- 16.....**ثانياً: الجهة القضائية المختصة باستصدار أمر الحجز**.....
- 18.....**ثالثاً: صدور أمر الحجز التحفظي على العقار**.....
- 18.....**الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز التحفظي على العقار**.....
- 21.....**الفرع الثالث: قيد أمر الحجز التحفظي على العقار**.....
- 22.....**أولاً: الأساس القانوني لتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية**.....
- 23.....**ثانياً: إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية**.....
- 28.....**ثالثاً: دور المحافظ العقاري في إجراء القيد**.....
- 30.....**المبحث الثاني: آثار الحجز التحفظي على العقار**.....
- 31.....**المطلب الأول: النتائج المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء**.....

- 31.....الفرع الأول: تحرير محضر حجز و جرد للأموال.....
- 33.....الفرع الثاني: النتائج بالنسبة للدائن.....
- 33.....أولاً: إكتساب الدائن الحاجز حقا عينيا على العقار المحجوز.....
- 34.....ثانياً: عدم نفاذ تصرفات المدين في حقه.....
- 34.....الفرع الثالث: النتائج بالنسبة للمدين.....
- 34.....أولاً: بقاء المال المحجوز في ذمة المحجوز عليه.....
- 36.....ثانياً: تقييد سلطة المدين فيما يتعلق بالمال المحجوز.....
- 37.....ثالثاً: جزاء التصرف في الأموال المحجوزة.....
- 39.....المطلب الثاني: تثبيت الحجز التحفظي على العقار.....
- 40.....الفرع الأول: دعوى تثبيت الحجز.....
- 40.....أولاً: أطراف دعوى تثبيت الحجز.....
- 41.....ثانياً: إجراءات رفع دعوى تثبيت الحجز.....
- 42.....ثالثاً: المحكمة المختصة و ميعاد رفع دعوى تثبيت الحجز.....
- 43.....الفرع الثاني: رفع الحجز التحفظي على العقار.....
- 44.....الفرع الثالث: إبطال إجراءات الحجز التحفظي على العقار.....
- 45.....الفرع الرابع: تحويل الحجز التحفظي إلى الحجز التنفيذي.....
- 47.....الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقار.....
- 47.....المبحث الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار.....
- 48.....المطلب الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقار.....
- 48.....الفرع الأول: السند التنفيذي.....
- 48.....أولاً: أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً.....
- 49.....ثانياً: إمهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية.....

- 50..... الفرع الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ.
- 50..... أولاً: تبليغ السند التنفيذي إلى المدين و تكليفه بالوفاء.
- 51..... ثانياً: طلب التنفيذ.
- 52..... الفرع الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها.
- 53..... المطلب الثاني: استصدار أمر الحجز و قيده.
- 53 الفرع الأول: صدور أمر الحجز.
- 56..... الفرع الثاني: الأشخاص الواجب تبليغهم.
- 56..... أولاً: المدين.
- 56..... ثانياً: غير المدين.
- 58..... ثالثاً: مصلحة الضرائب.
- 58..... الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.
- 59..... أولاً: إجراءات القيد بالمحافظة العقارية.
- 59..... ثانياً: تتابع الحجوز.
- 60..... الفرع الرابع: إنذار المدين.
- 61..... الفرع الخامس: الآثار المترتبة على حجز العقار.
- 61..... أولاً: عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز.
- 62..... ثانياً: تقييد سلطة المدين في إستغلال العقار و استعماله.
- 66..... المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع.
- 66..... المطلب الأول: إعداد و إيداع قائمة شروط البيع.
- 67..... الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع.
- 67..... أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع.
- 67..... ثانياً: البيانات الواردة في قائمة شروط البيع.

- 69.....ثالثا: إيداع قائمة شروط البيع.....
- 70.....رابعا: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.....
- 72.....الفرع الثاني: الإعلان عن البيع.....
- 74.....الفرع الثالث: الاعتراضات على قائمة شروط البيع.....
- 74.....أولا: أصحاب الحق في تقديم الاعتراض.....
- 76.....ثانيا: إجراءات الاعتراض.....
- 77.....الفرع الرابع: الطلبات الموازية لجلسة الاعتراضات.....
- 77.....أولا: وقف إجراء التنفيذ مؤقتا.....
- 77.....ثانيا: طلب تأجيل إجراءات البيع.....
- 78.....ثالثا: وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ.....
- 80.....الفرع الخامس: دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية.....
- 81.....أولا: إجراءات رفع الدعوى.....
- 81.....ثانيا: الإثبات في الدعوى.....
- 81.....المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني.....
- 82.....الفرع الأول: الإجراءات السابقة على جلسة المزايمة.....
- 82.....أولا: تحديد مكان و زمان إجراء المزايمة.....
- 83.....ثانيا: الإعلان عن بيع العقار المحجوز.....
- 84.....ثالثا: إجراء التعليق(اللقق).....
- 85.....الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة بجلسة المزايمة.....
- 86.....أولا: عوارض بيع العقار.....
- 87.....ثانيا: إجراءات سير المزايمة.....
- 88.....ثالثا: كيفية إجراء جلسة المزايمة.....

- 89.....الفرع الثالث: صدور حكم رسو المزاد.....
- 91.....أولاً: إنتقال الملكية.....
- 92.....ثانياً: تطهير العقار.....
- 93.....ثالثاً: حقوق و إلتزامات الراسي عليه المزاد.....
- 94.....الفرع الرابع: حالات إعادة المزايمة.....
- 95.....أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد.....
- 96.....ثانياً: إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة تجاوز السدس $1/6$
-خاتمة.....