

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الحجز العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج مُقدّمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

من اشراف:
بوزكري سليمان

إعداد الطالبين:

عبلة رسيوي

هاجر آل بن سانية

نوقشت وأجيزت بتاريخ 25 جوان 2018

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
جقاوة قادة	جامعة غرداية	رئيسا
بوزكري سليمان	جامعة غرداية	مشرفا
بابا عمي حاج أحمد	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية 2017 - 2018م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر وتقدير

عملاً بقوله صلى الله عليه وسلم: "لا يشكر الله من لا يشكر الناس"

تقدم بجزيل الشكر والتقدير، وأوفر الثناء إلى أستاذنا الفاضل بوزكري سليمان المشرف

على هذا وعلى النصائح القيمة التي أسداها لنا ونسال الله أن يجزيه خير الجزاء .

كما توجه بعبارات الشكر والعرفان لكل أساتذة قسم الحقوق .

كما نشكر كل عمال وموظفي كلية الحقوق فرداً فرداً .

جزاكم الله كل خيراً عنا .

عيلة رسيوي

هاجر آل بن سانية



الإهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى روح والدي أسأل الله أن يجمعني بها

في الفردوس الأعلى .

إلى والدي الفاضل أطل الله عمره .

إلى أعز ما املك أخواتي وإخوتي: أميرة، سلسبيل، علي، محمد الأمين .

إلى أعز وأغلى صديقات لي: حليلة، وسارة، وحورية، وصفاء، حسنة وهاجر .

إلى كل الأهل والأقارب .

إلى أساتذتي الأفاضل الذين أشرفوا على تدريسي طيلة المسار الجامعي .

إلى جميع زملائي الطلبة والطالبات .

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا البحث .



الإهداء

أهدي هذا العمل إلى من سهرت الليالي وبكت لآلامي

إلى قرّة عيني أمي الحبيبة

أهدي هذا العمل إلى من صنع مني امرأة تصارع المصاعب

أبي العزيز الذي طال انتظاره لهذه الثمرة

إلى دفتي العائلة إخوتي :

محبوبة_ عادل_ عيسى_ محمد_ يوسف_ محرز_ صدام_ فاطمة

إلى بنات إخوتي: وصال_ وسام_ أروى

إلى أعز صديقاتي: عبلة_ مروة_ أسماء_ إيمان .

إلى أساتذتي الكرام طيلة مساري الدراسي خاصة الذين أشرفوا على بحثي .

قائمة المختصرات

ق.إ.م	قانون الإجراءات المدنية
ق.إ.م.د	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.م.ف	القانون المدني الفرنسي
ج.ر	الجريدة الرسمية
م	المادة
ج	جزء
تح	تحقيق
د ت	بدون تاريخ.
ouvrage précité	Op.cit
page	P
o.p.u	office de publication universitaire

الكلمات المفتاحية: السند التنفيذي، الصيغة التنفيذية، الحجز العقاري، الدين، الدائن، المدين، التنفيذ الجبري، المزاد العلني

ملخص:

الأصل في تنفيذ الإلتزام من طرف المدين أن يكون إختياريا أي يتم بإرادة المدين وبدون تدخل أي طرف، لكن قد يحدث وأن يرفض المدين التنفيذ فيتم اللجوء للتنفيذ الجبري على أمواله وشخصه.

أما التنفيذ الجبري على أموال المدين (المنقولة والعقارية) يتم حسب طبيعة المال محل الحجز وحيازته، لذلك فالحجز التنفيذي على العقار يعد إحدى وسائل التنفيذ الجبري على المدين فيمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني تم إستيفاء حقه من ثمنها .

إن مباشرة الحجز على العقار لا يكون إلا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا ممهورا بالصيغة التنفيذية، كما أنه لا يمكن إتخاذ إجراءات الحجز على العقار إلا بعد إتمام إجراءات الحجز على المنقول، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 721 من ق إ، م، إ ثم الإنتقال إلى التنفيذ على العقار، ولا ينتقل إلى هذا الأخير إلا إذا كان المنقول غير كاف للتسديد أو غير موجود وهذا كقاعدة عامة، وإستثناءا يمكن التنفيذ على العقار وهذا حتى في ظل وجود منقولات وكفايتها متى كان بيد الدائن عقد رهن رسمي أو حيازي أو منحه حق الإمتياز.

I discussed this research, which came under the title of property seizure in Algerian legislation, where this research was divided into two chapters.

Where the first chapter included the conceptual framework of the real estate reservation and moved to distinguish it from the rest of the rest of the reservation with the most important exceptions listed on the property of the reservation.

The second chapter includes the procedures of seizure of real estate and its effects by referring to the competent court in the case of the arrest, starting from placing the property under the hands of the judiciary to the rule of anchoring the auction.

مقدمة

مقدمة

تسود المجتمعات المتحضرة والمتمدنة قاعدة عامة وأساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه وقد أصبحت هذه القاعدة في العصر الحديث قاعدة عالمية تطبق في كل الدول، ومعنى هذه القاعدة أن يلجأ الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستوفي حقه.

والأصل أيضا أن يقبل الدائن هذا التنفيذ دون إعتراض وتظهر ميزة الوفاء الإختياري في أنه يتم في وقت وجيز، كما أنه يؤدي إلى الإقتصاد في المصاريف والأهم في ذلك أيضا أنه يؤدي إلى المحافظة على روابط التعاون بين طرفي الإلتزام وبشجعهم على الدخول في معاملات أخرى وفي هذا المجال تتحقق الحماية القضائية المطلوبة وتتحصر مهمة القضاء من خلال القيام بأمرين أساسيين ويكون ذلك على مرحلتين متتاليتين :

يتم في المرحلة الأولى تهيئة السند التنفيذي الذي يسعى الدائن إلى الحصول عليه، وخاصة عندما يتمثل السند في حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية. ويتم في المرحلة الثانية تمكين صاحب السند التنفيذي من إقتضاء حقه الثابت في السند من المدين جبرا عنه، وذلك عن طريق الحجز على أموال المدين مهما كانت طبيعتها.

والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع و التي تتناسب وطبيعة المال المراد التنفيذ عليه ويكون أولا على منقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحائز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى بالحجز 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 وذلك لبيعها بالمزاد العلني ثم إستيفاء دينه من ثمنها.

وعليه يعتبر الحجز على العقار طريقة إستثنائية نظمها المشرع الجزائري في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .



ومما سبق فالتنفيذ تصرف قانوني له أركان وأشخاص وسبب ومحل، وهو حق للدائن على المدين عند الإخلاء بواجباته، وهذا ما سنحاول الإجابة عليه في بحثنا هذا.

فكان إختيار الموضوع بسبب:

- قلة البحث في هذا الموضوع.
- مثل هذا الموضوع لا يطرح كثيرا في الملتقيات العلمية والندوات ما يُنتج تهميشاً لإجراءاته وجهلا لإحكامه .
- بيان إجراءات الحجز العقاري في التشريع الجزائري .
- رغبتنا الشخصية في تقصى والبحث في هذا الموضوع ومعرفة إجراءاته والآثار المترتبة عنه.
- وتظهر أهمية موضوع الحجز العقاري في التشريع الجزائري لعدة أسباب نذكر منها:
- يعتبر موضوع الحجز على العقار من أهم القواعد القانونية ، ومن أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيدا ، ومن أصعب الموضوعات الإجرائية و أطولها وأوسعها.
- إن إجراءات الحجز تنصب على "العقار" ، الذي يعتبر من أهم وأعز الأموال التي يملكها الإنسان و بإعتبارها ملكيته وقد أحاطتها التشريعات الحديثة ومنها التشريع الجزائري بترسانة من القوانين لحمايتها من تعسف السلطة ومن إعتداءات الإدارة أو الأفراد. وهكذا نجد أن الدستور الجزائري الصادر في 1996/11/28 قد خصص لها المواد 20-52-66 منه.
- كما أن القانون المدني وبعض القوانين الخاصة (كقانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري والأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) قد إهتمت بالملكية وما يتفرع عن هذا الحق من حقوق أخرى وهذا يدل على أهمية العقار والملكية العقارية في المجتمع.
- ونظرا لأهمية العقار في المجتمع ، فقد أحاط المشرع نزع ملكية العقار بجملة من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة والتعقيد ، ومن جهة أخرى لأهمية التعامل في العقارات أوجب المشرع

في إجراءات التنفيذ على العقار إعمال فكرة الشهر بالمحافظة العقارية سواء لأمر الحجز أو لحكم رسو المزاد .

وبناءً على ذلك فإن أهداف هذه الدراسة هي:

- 1- بيان المقصود بالحجز العقاري بوجه عام.
- 2- توضيح الإجراءات المترتبة على الحجز العقاري.
- 3- إبراز الآثار المترتبة عن الحجز العقاري.

إعتمدت في بحثي هذا على جملة من الدراسات السابقة من بينها:

العربي أمال ، يحي أحلام ، الحجز على العقار وتهيئة العقار للبيع بالمزاد العلني ، جامعة المدية ، 2011.

حمه مراميه، الحجز التنفيذي رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009.

بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي ، كلية الحقوق ، جامعة وهران، 2012-2013.

وكأي بحث لا بد من وجود عراقيل وصعوبات منها:

- أن المشرع الجزائري قد تناول الحجز على العقار في عدد قليل من المواد القانونية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا ما قورن هذا الموضوع بموضوعات أخرى، وبذلك فهذه النصوص القليلة لا يمكن أن يغطي موضوع كموضوع حجز العقار وبيعه .

- وجود صعوبة في عدم إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري في التشريع الجزائري ، لأنها قليلة ومعظمها مراجع عامة .

- ضيق الوقت وصعوبة جمع المادة العلمية لأن البحث في مثل هذا الموضوع يستغرق وقتاً كبيراً.

مقدمة

ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية: ماهو الحجز العقاري وفيما تتجسد إجراءاته؟

وبما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أقرب القوانين إلى الواقع العملي ، فإن منهج التحليل ضرورة عملية .

-وفيما يخص موضوع دراستنا مكننتا هذه المنهجية من تخطي عقبة العدد الكبير للنصوص القانونية و الذي يجد تفسيره في الإجراءات المختلفة الواجب إتباعها في نوع من الحجز دون الأخرى.

-إعتمدت في هذا البحث على المنهج الإستقرائي في جمع المادة العلمية من الكتب وعرضها. وللإجابة عن هذه الإشكالية نقترح الخطة التالية:

المقدمة: أمام تشعب هذا الموضوع وإتساع نطاقه يجب علينا أن نحدد نطاقه بما يسهل من دراسته وإثرائه ويساعد على فهمه ، ويكون ذلك بقصر الدراسة على الحجز العقاري في التشريع الجزائري الذي تقوم به السلطة المختصة بناء على طلب الدائن .

ومن أجل ذلك فإن نطاق هذا البحث سيكون محددا بفصلين ، أولهما نبحت فيه عن الإطار المفاهيمي للحجز العقاري في التشريع الجزائري ، وقد قسمناه إلى مبحثين تناولنا في الأول مفهوم الحجز العقاري وذلك بذكر أنواع الحجز و تمييز الحجز وشروطه و بالتطرق كذلك إلى طبيعته وخصائصه وتحديد نطاقه.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى إجراءات الحجز العقاري وآثاره، وقد قسمناه هو بدوره إلى مبحثين في الأول إجراءات الحجز العقاري بذكر دعوى الحجز والآثار المترتبة على أمر الحجز العقاري، أما المبحث الثاني تناولنا فيه آثار الحجز العقاري وذلك بالتطرق إلى إجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم رسو المزاد وإيداعه وإشهاره لدى المحافظة العقارية .

الخاتمة: تضمنت أهم النتائج و الإقتراحات و التوصيات.



الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للحجز

العقاري في التشريع الجزائري

التنفيذ لغة: نَفَذَ الأمر نفوذاً ونفاذاً مضى يقال نفذ فلان لوجهه مضى لحاله.

نَفَذَ الحكم أخرجه إلى العمل حسب منطوقه. التنفيذ في الحكم الإجراء العلمي لما قضي به (الهيئة التنفيذية) السلطة التي تقوم بتنفيذ قوانين الدولة وأوامرها¹.

أما في إصطلاح القانون الخاص نقصد به معنيين " أولهما موضوعي، وثانيهما إجرائي. المعني الموضوعي هو الوفاء بالإلتزام، فإذا نشأ الإلتزام في ذمة شخص ما وقام بتنفيذه عند حلول أجله سمي هذا التصرف " وفاء" وأعفي الدائن من اللجوء إلى القضاء لإجبار مدينه على التنفيذ، فينتهي الإلتزام في هذه الحالة دون الخصومة، إذ ينقضي بإنقضاء المسؤولية في الإلتزام، دون إستعمال عنصر المديونية².

أما إذا حل أجل الإلتزام و إمتنع المدين عن الوفاء أو تأخر، قام الدائن بتحريك عنصر المسؤولية وهي "الدعوى القضائية" لقهره على الوفاء بالإلتزامه رغم إرادته، ولكن إذا كان الإلتزام إلتزاما طبيعيا فإنه لا يتضمن سوى عنصر المديونية فقط، ومن ثم لا يستطيع الدائن الإستعانة بعنصر المسؤولية لإجبار المدين عن تنفيذ إلتزامه قهرا³.

ومن تم فإن فالتنفيذ هو حلقة الوصل بين القاعدة القانونية والواقع، أي هو الوسيلة التي يتم بها تسيير الواقع حسب ما يتطلبه القانون، وذلك بجبر المدين على تنفيذ إلتزامه بالقوة⁴.

ولقيام هذا التنفيذ لابد من وجود سند تنفيذي الذي يعتبر عمل قانوني مؤكد يظهر في شكل

¹ إبراهيم مصطفى، المعجم الوسيط من الهمزة إلى آخر الضاد، المكتبة الإسلامية، اسطنبول، [د.ت]، ج1/ص 939

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومه، الجزائر، 2012، ص9.

³ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ المرجع السابق، ص9.

⁴ عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص7.

معين يعطي لصاحبه الحق في التنفيذ جبرا عن المدين¹ وهذا ما نص عليه المشرع في المادة² "600 من ق إ ، م ، إ" لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي³.

وهو عبارة عامة تشمل حالات يترتب عليها القانون آثارا متفاوتة حسب مصدرها وشكلها. فهو شرط للتنفيذ أي لا تنفيذ بدون سند تنفيذي، فالمقصود من ذلك إضفاء قيمة قانونية خاصة على السند التنفيذي تجعل من صاحبه المستفيد الوحيد من إستعمال طرق التنفيذ من جهة، وتقادي المنازعة ما قبل التنفيذ حول قيمة السند المقدم للتنفيذ بحصر قائمة السندات. و ليكون السند قابلا للتنفيذ يجب أن توفر ثلاثة شروط³:

1. أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية، حسب ما يحدده القانون بالنسبة للأحكام القرارات المدنية و الإدارية، ما عدا الحالات المستثناة قانونا كبعض السندات الإدارية الصادرة من قبل إدارة الضرائب.

2. بيان الإلتزام موضوع التنفيذ.

3. تحديد المدين.

وتحمل العقود التوثيقية الصيغة التنفيذية التي تحملها الأحكام المدنية. وتسمى نسخة السند الممهور بالصيغة التنفيذية نسخة تنفيذية.

¹ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2016، ص449

² المادة 600 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

³ عبد السلام ذيب، المرجع نفسه، ص450

المبحث الأول: مفهوم الحجز العقاري في التشريع الجزائري

نظرا لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع فإن المشرع خصه بقواعد إجرائية دقيقة والهدف من ذلك هو عدم الشروع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية وإعطائها مهلة لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز، فالحجز هو وضع المال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحائز، ولهذا قسمنا هذا المبحث إلى مايلي: المطلب الأول نتطرق فيه إلى أنواع الحجز وما يهمننا في موضوع دراستنا هو الحجز العقاري ، ثم المطلب الثاني ندرس فيه تميزه عن باقي الحجز مع ذكر شروطه.

المطلب الأول: الإطار العام للحجز العقاري

يوجد نوعان للحجز: حجز تنفيذي وحجز تحفظي، ويقصد بالحجز التنفيذي فضلا عن وضع أموال المدين تحت يد القضاء إستيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال أو من ثمنها بعد بيعها. أما الحجز التحفظي فلا يقصد به إلا منع المدين من التصرف في المال المحجوز إضرارا بحقوق الدائنين، فلا يهدف مباشرة إلى بيع أموال المدين و إقتضاء الدائن حقه من ثمنها كما هو الحال في الحجز التنفيذي، وإنما يقصد به إتخاذ إجراءات تحفظية تحمي الدائن وتحافظ على أموال المدين عن طريق وضعها تحت يد القضاء. ولذلك فإن المشرع لا يتشدد في الشروط اللازمة لتوقيعه ولا في إجراءاته.¹

ونتيجة لذلك فإن الحجز التحفظي يختلف عن الحجز التنفيذي في أوجه كثيرة، أهمها أنه لا يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا لأن الغاية منه هي مجرد التحفظ على المال فقط، أما الحجز التنفيذي فإنه يشترط لإجرائه أن يكون بيد طالب التنفيذ سندا تنفيذيا.

كذلك فإن الحجز التحفظي لا تسبقه مقدمات التنفيذ لأنه يستلزم مفاجأة المدين ومباغتته، حتى لا يلجأ إلى تهريب أمواله قبل الحجز، فمقدمات التنفيذ تؤدي إلى تنبيه المدين ومن ثم قد لا تتحقق

¹حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص218-219.

الغاية منه، وهذا بعكس الحال في الحجز التنفيذي الذي يجب أن تسبقه مقدمات التنفيذ، وأيضا لا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون حق الدائن إبتداء معين المقدار بل يكفي أن يكون حقه محقق الوجود وحال الأداء أما في الحجز التنفيذي فيجب أن يكون حق الدائن معين المقدار وحال الأداء ومحقق الوجود¹.

وإذا ما حل أجل الدين وإمتنع المدين عن الوفاء، لا يبقى أمام الدائن إلا اللجوء إلى التنفيذ الجبري بإستعمال وسائل الجبر والقهر للحصول على حقه من المدين.

ذلك الأصل أن يقوم المدين، بتنفيذ إلتزامه إبتداه، وأن يقبل الدائن هذا التنفيذ دون إعتراض فهذا التنفيذ الإختياري لا يثير أي إشكال، لكن إذا إمتنع المدين عن الوفاء بإلتزامه، حينئذ لا يبقى أمام الدائن إلا اللجوء إلى وسائل الإجبار لإكراه المدين والضغط عليه².

الفرع الأول: التنفيذ الجبري

أولا: تعريف التنفيذ الجبري

هو التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة، تحت رقابة القضاء وتحت إشرافها بناء على طلب الدائن الذي بيده سند مستوف للشروط الخاصة، بقصد إستيفاء حقه الثابت من المدين قهرا، وذلك عن طريق منع المدين من التصرف في ماله المحجوز، ثم بيعه جبرا، أو قهر المدين على التنفيذ المباشر، ويقصد به في إصطلاح القانون معنيين:

1- معنى موضوعيا: وهو الوفاء بالإلتزام، وهذا الوفاء قد يكون إختياريا وهو الأصل، وقد يكون جبريا، حيث إذا إمتنع المدين أو تأخر في تنفيذ إلتزامه، يلجأ الدائن إلى القضاء لإجباره على الوفاء رغما عنه وبالقوة، وهذا هو التنفيذ الجبري الذي يعنينا في هذه الدراسة لأن التنفيذ الإختياري لا يثير أية مشكلة بحسب الأصل.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص218-219.

² عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص8.

2- معنى إجرائيا: وهو استعمال القوة في إقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة، لأن القاعدة العامة أنه لا يجوز لأحد أن يقتضي حقه بنفسه، بل يجب أن يلجأ إلى السلطة العامة. وفي ذلك حماية لحقوق الدائن والمدين والغير معا. فتقوم السلطة العامة بإجبار المدين على تنفيذ إلتزامه وذلك وفقا للنظام المتبع في التنفيذ، وبالوسائل التي حددها القانون لذلك¹.

ثانيا: أنواع التنفيذ الجبري

1- تنفيذ مباشر(عيني): وهو حصول الدائن على عين ما إلتزم به المدين، وهو الأصل إلا إذا إستحال التنفيذ العيني(كهلاك محل الإلتزام)، فإذا إلتزم المدين بتسليم شيء معين فإنه يلتزم بتسليمه إلى الدائن ما دام موجودا، فيكون التنفيذ المباشر إذن بتمكين الدائن من الحصول على ذلك الشيء وتسليمه إليه بعد تحرير محضر بذلك، حيث ينص القانون على أنه:"إذا كان المدين ملزما بتسليم شيء منقول أو كمية من الأشياء المنقولة المعينة أو أشياء مثلية فإن هذه الأشياء تسلم إلى الدائن².

وإذا إمتنع المدين عن ذلك أو تماطل في التنفيذ أجري عليه بالقوة³.

2-تنفيذ غير مباشر(بطريق الحجز):وفيه لا يصل الدائن إلى حقه إلا بعد إتخاذ إجراءات الحجز على أموال المدين وبيعها، ذلك أن التنفيذ أصبح مستحيلا أو غير ممكن، بمعنى يجب تحويل محل الإلتزام إلى مبلغ من النقود، سواء كان ذلك من حيث الأصل(كقرض مبلغ من النقود) أو كان ذلك بصدد تنفيذ بمقابل تحويل فيه محل الإلتزام إلى مبلغ من النقود(الحكم الذي يقضي بالتعويض في حالة الفسخ مثلا).

¹ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 8-9

² عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص8.

³ المادة 164 من القانون المدني الجزائري، حيث تنص على أن: "يجبر المدين بعد إعذاره طبقا للمادتين 180-181 على

تنفيذ إلتزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا".

فإذا لم يتم المدين بتنفيذ إلتزامه طوعا، ولم يكن من الممكن إجراء التنفيذ القهري المباشر، أو كان الدين مبلغا من النقود أو لم يجد التهديد المالي لجبر المدين على الوفاء عينا، تحول الإلتزام إلى تعويض يحدده القضاء، وفي هذه الحالة يكون التنفيذ بالحجز على أموال المدين و إستيفاء الدين من المال المحجوز بعد بيعه، وتختلف طرق الحجز باختلاف طبيعة المال المراد حجزه، وبإختلاف كونه في حيازة المدين أو في حيازة غيره¹.

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي

هو حجز مال من أموال المدين حجزا تنفيذيا معناه قانونا وضعه تحت يد القضاء وتمهيدا لبيعه وإستيفاء الدائن حقه من ثمنه ومن طرق الحجز التنفيذي التي حددها المشرع الجزائري هي حجز المنقول، حجز ما للمدين لدي الغير والحجز العقاري وهذا الأخير ما يهمنا في دراستنا².

-أولا **حجز المنقول**: تنص الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني على ما يلي : كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وهو حجز على المنقولات المادية المملوكة للمدين والتي في حيازته أو في حيازة من يمثله، وذلك بقصد وضعها تحت يد القضاء ثم بيعها لإستيفاء حق الحاجز من ثمنها³.

1- شروطه:

أن يكون المال المراد حجزه منقولا ماديا، فإن كان عقارا بالتخصيص فيخضع لإجراءات التنفيذ العقاري، وإن كان منقولا غير مادي فيخضع لحجز ما للمدين لدى الغير.

¹ عمارة بلغيت، المرجع نفسه، ص 11.

² العربي أمال، يحي أحلام، الحجز على العقار وتهيئة العقار للبيع بالمزاد العلني، جامعة المدينة، 2011، ص 03.

³ المادة 683 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني الجزائري.

أن يكون المال المحجوز مملوكا للمدين. أن يكون المال المحجوز في حيازة المدين أو من يمثله¹.

أما الفقرة الثانية من نفس المادة المذكورة أعلاه تنص على ما يلي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص"².

فالمنقول من خلال نص الفقرة الأولى والثانية هو كل شيء غير مستقر بحيزه وثابت فيه كالسيارات، الآلات، الأثاث بحيث يمكن نقل هذه الأموال العينية من مكان إلى آخر دن تلف أو فقدان لقيمتها أما الأموال العينية فهي ثابتة غي قابلة للنقل كالأراضي والبنائيات ومع ذلك يجب التمييز بين المنقول المستقل بذاته الذي يخضع في مرحلة التنفيذ للأحكام المقررة لحجز المنقول نظرا لعدم إرتباطه وجودا، والمنقول بالمال كالثمار القائمة على الأشجار والمحاصيل المزروعة فهي منقولات يجوز الحجز عليها متى كانت وشيكة النضج دون أن يلحق ذلك ضررا بالعقار الموجود عليه.³

إذ تنص الفقرة الأولى من "المادة 692 من ق إ،م، إ على ما يلي: يجوز الحجز على

الثمار المتصلة أو المزروعات القائمة قبل نضجها"⁴

والعقارات بالتخصيص كآلات ضخ المياه الجوفية وإن كانت في حقيقة أمرها منقولات إلا أنه يجوز حجزها بمعزل عن العقار المحتوم ما لم يتم إعادة تخصيصها من طرفه⁵.

¹ عمارة بلغيث، المرجع نفسه، ص 87-88.

² المادة 683 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني.

³ العربي أمال، يحي أحلام، المرجع السابق، ص 03.

⁴ المادة 692 الفقرة الأولى من قانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2005 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

⁵ العربي أمال، يحي أحلام، المرجع السابق، ص 03.

وصاحب حق التخصيص على عقار الذي بيده سند تنفيذي يجوز له الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو إنتقلت ملكيتها إلى الغير .

ثانيا حجز ما للمدين لدى الغير: يتم الحجز على أموال المدين الموجودة لدي الغير أمام المحكمة التي توجد الأموال بدائرة إختصاصها.

وتتمثل في الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون ولو لم يحل أجلها.

وقد يكون تنفيذيا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا، وقد يكون تحفظيا إذا لم يحصل الدائن على سند تنفيذي ولكن وجود مسوغات ظاهرة تسمح له بإجراء هذا الحجز، ويتم حجز ما للمدين لدى الغير بعد إجراء الرقابة المسبقة للقاضي، بحيث لا يتم إلا بأمر من رئيس المحكمة على غرار باقي الحجز الأخرى، وقد يكون قبل رفع الدعوى في الموضوع أو أثناءها، وفي هذه الحالة الأخيرة يتم الفصل في التثبيت مع الحكم في الموضوع.¹

ويقصر هذا الحجز حسب المادة 677 من ق إ،م،إ على الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون ولو لم يحل أجل إستحقاقها.

1 مميزات: ويتميز هذا النوع من الحجز بأنه ثلاثي الأطراف:²

-الأول هو الحاجز الذي يتخذ إجراءات الحجز، والطرف الثاني هو المحجوز عليه وهو المدين مباشرة للحاجز، أما الطرف الثالث فهو المحجوز لديه يطلق عليه لفظ الغير وهو الذي يتم الحجز تحت يده على الأموال والحقوق التي يدين بها مباشرة إلى المحجوز عليه.

المطلب الثاني: تمييز الحجز العقاري وشروطه

نتطرق في هذا المطلب إلى فرعين الأول تمييز الحجز العقاري وذلك بتعريفه لغة وإصطلاحا ومعرفة طبيعته وخصائصه بإعتباره ينشأ حياة قانونية للحائز تمكنه من إستيفاء دينه وينتج عن ذلك تقيد

¹ عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 477-478.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 263.

سلطة التصرف في المال المحجوز، أما الفرع الثاني نخصه بشروط الحجز العقاري بذكر الشروط المتعلقة بالتنفيذ والشروط المتعلقة بالحجز.

الفرع الأول: تمييز الحجز العقاري

أولاً تعريف الحجز:

1- لغة: وقبل المرور إلى مفهوم الحجز العقاري في معجم المصطلحات القانونية لا بد من الرجوع إلى تأصيل المصطلح عند اللغويين. "حَجَزَ: الحَجَزُ¹: الحجز عند أبي الفضل جمال الدين بن منظور الأنصاري هو الفصل بين الشيئين، حَجَزَ بينهما يحجز حَجْزاً وحجّازة فاحتجز؛ وإسم ما يحجز بين مقاتلين.

وحجزه يحجزه حَجْزاً: أي منعه.

قال تعالى: {وجعل بين البحرين حاجزاً} أي فصل بينهما الحاجز².

وجاء في كتاب العين للخليل بن أحمد الفراهيدي الحجز: أن تحجز بين مقاتلين³. وقال ذو الرمة في ديوان التهذيب⁴:

حتى إذا كان محجوزاً بنافدة وقائظاً وكلاً رَوْقِيهِ مُخْتَضَبٌ

وجاء في قاموس المحيط للعلامة اللغوي مجد الدين الفيروز آبادي

حَجَزَهُ: يَحْجِزُهُ وَيَحْجِزُهُ حَجْزاً وَحِجْزاً وَحِجْزَةً: منعه، وكَفَّهُ، فأنْحَجَزَ، وبينهما: فصل نلاحظ هنا أن كل التعاريف تتفق حول أن الحجز هو الفصل بين الشيئين، المنع، الكف.

¹ أبي الفضل جمال الدين بن منظور الأنصاري، لسان العرب، تح: عامر أحمد حيدر، ط 2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1430 هـ، 2009، ص 386-387.

² سورة النمل: الآية 61.

³ مجد الدين الفيروز آبادي، القاموس المحيط، تح: أبو الوفاء نصر الهوريني، ط 2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1428 هـ- 2007 م، ص 531.

⁴ مجد الدين الفيروز آبادي، المصدر نفسه، ص 531.

إصطلاحاً:

الحجز هو وضع المال تحت يد القضاء سواءً كان المال عقاراً أو منقولاً، تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه¹.

ويمكن تعريف الحجز بأنه: "كف يد صاحب المال عنه ووضعه تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمنه"².

وهو حجز يقع على العقارات المملوكة للمدين سواء كان تحت يده أو في حيازة الغير، وعلى الدائن أن يسلك طريق الحجز المناسب تبعاً لظروف المال المطلوب حجزه وإلا كانت الإجراءات باطلة³.

ويمكن إعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، والتي تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيداً لبيعها بالمزاد العلني⁴.

وقد إتسمت إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية القديم بالتعقيد وطول المواعيد، وفي بعض الحالات بالتعجيز، ويرجع ذلك إلى عوامل متعددة أهمها ما للعقار من أهمية إقتصادية وإجتماعية⁵.

لكن بصدور ق إ،م، إ تم التخفيف من تعقيد الإجراءات، بل أننا سوف نلاحظ أن المشرع إتجه نحو الدقة المفرطة مراعيًا في ذلك مصالح ثلاث: المدين و الإئتمان العقاري، مما جعله يعتمد في صياغة هذه الأحكام تبسيط إجراءات الحجز تماشياً مع التشريعات الحديثة التي

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 214.

² ماروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 123.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 215.

⁴ ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية، 1997، عدد 02، ص 1.

⁵ نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، 2006، ص 55-56.

أصبحت لا تتعامل مع العقار من زاوية أنه أهم عناصر الذمة المالية للمدين، بل أن هناك من المنقولات ما تفوق قيمته أضعاف مضاعفة قيمة العقار كالسفن والطائرات وما إلى ذلك.

وقد أورد المشرع الأحكام الخاصة بالحجوز في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وحدد في الفصل الخامس منه (المواد من 721 إلى 765) الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية مشهورة، وخصص الفصل السادس منه (المواد من 766 إلى 774) لأحكام الحجز العقاري على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة (عقد عرفي ثابت التاريخ - مقرر إداري)¹.

ثانياً: طبيعة وخصائص الحجز العقاري

1- طبيعته: إن البحث عن طبيعة الحجز بإدخاله في إحدى التكييفات القانونية أدى إلى بروز عدة نظريات موضوعية وأخرى إجرائية.

1-1 النظريات الموضوعية:

- إن الحجز هو إنشاء حيازة قانونية للحائز على المال تعطيه الأولوية في إستيفاء دينه إن وردت على منقول تطبيقاً للقاعدة الفقهية التي تقرر أن الحيازة في المنقول سند للمالك، ولهذا فالحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضمن حق الدائن الحاجز، فليس للمدين أن يقوم بأي عمل من شأنه الإضرار بحق الحائز القانوني الذي إكتسب حق الأولوية على المال، والنقذ الموجه لهذه النظرية على الخصوص هو أن قاعدة الحيازة في المنقول لا تسري على العقار.

- إن الحجز يجعل المدين عديم الأهلية، ويحل القضاء محله في الإدارة والتصرف.

¹ على بدوي، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، محاضرة ألقيت في إطار دورة تكوينية يوم 26/05/2009، بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر.

- الحجز هو إنشاء لحق عيني على المال المحجوز للدائن القائم بالإجراءات ومعنى ذلك أن الدائن له حق التتبع والأولوية¹

1-2 النظريات الإجرائية:

- نظرية التقييد الإجرائي لحق المحجوز عليه، ومفادها أن ق إ،م،إ فرض قيد على المحجوز عليه وذلك بخصوص سلطته في التصرف في المال المحجوز أو الإنتفاع به².

هذه النظرية رغم صوابها عندما قررت الحجز بأنه نظام قانوني إجرائي، إلا أنها جانبت الصواب عندما إعتبرته مركز عام ويرجع ذلك لتأثرها بالتقسيم التقليدي للقانون إلى وجه عام وخاص وأيضا لأن قانون الإجراءات يعترف بسلطان الإرادة، لأنه يجبر الدائن التنازل عن الإجراءات بل له أن يتنازل عن الحق في أصل الدين، كذلك النظرية تركز على آثار الحجز بالنسبة للمحجوز عليه إلا أن الحجز أثاره تحدث بالنسبة للمال. وعليه فالحجز نظام إجرائي خاص بالتنفيذ الجبري³.

2- خصائصه:

هذا النوع من الحجز يخضع لإجراءات شكلية دقيقة ومعقدة مما يجعله مكلفا وطويلا نسبيا مقارنة مع إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول، وذلك يعود من جهة إلى الأهمية الإقتصادية و الإجتماعية التي كان ومازال يحتلها العقار في حياة الشعوب، فهو من ضمن الأموال التي يحرص الإنسان على تملكها والمحافظة عليها بإعتبارها العنصر الأهم في ربطه بقبيلته و بوطنه. ومن جهة أخرى يرجع إلى محاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة، فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ، ومصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره، مع حماية

¹ طلعت محمد دويدار، التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 66.

² حسيان رضا، المرجع السابق، ص 11.

³ فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971، ص 337.

الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز، وتبعا لذلك حاولت التشريعات الحديثة تبسيط الإجراءات بقدر المستطاع¹.

وقد تتضارب هذه الحقوق مع مصالح الحائز أو المحجوز عليه².

وهذا بالنظر إلى إنتشار تأمين القروض عن طريق الرهن، ومن هنا حرص المشرع الجزائري في القانون الجديد على وضع قواعد سهلة توفق إلى حد ما بين المصالح المتضاربة³.

الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري:

أولا: الشروط المتعلقة بالتنفيذ:

1- شرط تنفيذ الحكم القضائي جبرا أن يكون حكم إلزام: يجمع الفقه والقضاء على أن الأحكام التي تنفذ تنفيذا جبريا هي أحكام الإلزام فقط، أما الأحكام المقررة والمنشئة فإنها لا تكون قابلة للتنفيذ الجبري ولا تعتبر سندات تنفيذية، ويبرر ذلك بأن حكم الإلزام هو وحده الذي يقبل مضمونه التنفيذ الجبري ومن المعروف أن حكم الإلزام هو الذي يقرر أو يؤكد حقا لأحد الخصوم و يلزم الخصم الآخر بأدائه أو هو الحكم الذي يتضمن إلزاما لأحد الخصوم بأداء معين إلى الخصم الآخر.

ومن أمثلة أحكام الإلزام الحكم على المدين بأداء حق الدائن والحكم الصادر على المستأجر برد العين المؤجرة، بينما الأحكام المقررة هي التي تصدر مقررة ومؤكدة لحالة أو مركز موجود من قبل دون أن تتضمن إلزام أحد الخصوم بأداء معين، ومن أمثلة ذلك الحكم الصادر بصحة عقد البيع و نفاذه و الحكم الصادر بصحة التوقيع.

¹ حمه مرارميه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 158.

² انظر أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 364. وأحمد السيد صاوي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص 303.

³ ليلي زروقي، المجلة نفسها، 1997.

أما الأحكام المنشئة فهي التي تنشأ حالة أو مراكز قانونية لم يكن موجودا من قبل دون أن تتضمن أيضا إلزام أحد الخصوم بأداء معين، ومن أمثلة ذلك الحكم الصادر في دعوى القسمة.

ويلاحظ أنه إذا كان الحكم يتضمن في شق منه إلزام وفي شق آخر تقريرا أو إنشاء فإنه ينفذ جبرا فقط في الشق الأول، فمثلا إذا صدر حكم بصحة ونفاذ عقد البيع مع إلزام المدعى بالمصاريف فإن الحكم يعتبر سندا تنفيذيا فقط فيما يتعلق بالمصاريف المحكوم بها لا فيما يتعلق بصحة ونفاذ هذا العقد.¹

2- أن يكون حكما نهائيا: أي حائزا لحجية الشيء المقضي فيه غير قابل للطعن فيه لا بالمعارضة ولا بالاستئناف، بصفة عامة.²

3- أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية: وهذا حسب ما يحدده القانون بالنسبة للأحكام القرارات المدنية والإدارية، ما عدا الحالات المستثناة قانونا كبعض السندات الإدارية الصادرة من طرف إدارة الضرائب.³

ثانيا- الشروط المتعلقة بالحجز:

للحجز على العقار مجموعة من الشروط الواجب توفرها في إتباع إجراءات الحجز العقاري وهذه الشروط شكلية وشروط موضوعية سنتناولها على التوالي:

1- الشروط الشكلية:

1-1- وجود ملف تنفيذي كامل وهو ما أكدته م 721 من ق إ،م، إذ أن الأمر بالحجز لا بد أن يتضمن ملفا تنفيذيا.

¹ العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 68.

² توجد أحكام وأوامر غير نهائية مع ذلك تصلح سندا تنفيذيا كالأحكام الابتدائية المشمولة بالنفاذ المعجل .

³ عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 450.

ويجب أن يحتوي الملف التنفيذي على كمل الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي والنتائج التي توصل إليها بعدم وجود منقولات أو عدم كفايتها، ويجب أن يحدد المحجوز عليه بدقة لتفادي أي لبس أو أخطاء محتملة الوقوع، وتنص المادة 722 من ق إ،م، إ على أن يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.

1-2- أن لا تكون هناك طريقة أخرى لإستيفاء الدين حيث إن وجدت فيجب إتباعها ولو بعد الحجز.

1-3- أن يكون العقار محددًا ومعينًا بالذات، حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة.¹

2- الشروط الموضوعية والقانونية:

2-1- **عدم كفاية المنقولات:** نص المشرع الجزائري في م 721 من ق إ،م، إ على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها . وقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 149600 المؤرخ في 10/12/1997 في قضية (ب.أ) ضد(ل.ص) أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين.

ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونًا بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز المبلغ بصورة قانونية.

¹ الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 99/98.

فعدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها يعتبر شرطا جوهريا وهاما للمرور إلى الحجز على عقارات المدين حيث إنه لا يمكن الحجز على العقار إلا إذا كانت المنقولات المحجوزة للمدين غير كافية للوفاء بديونه، ومن ثم يستوجب الحجز على العقار لإستيفاء الدين.

2-2 قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين و المصاريف: وهذا الشرط جوهرى فإن لاحظنا أن العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه، كما أنه منطقي فذلك يتعدى التكاليف بحيث يجب على الأقل أن يغطي جزءا من الدين¹.

¹ الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 100/99.

المبحث الثاني : نطاق الحجز العقاري

ولمعرفة نطاق الحجز العقاري لا بد من معرفة العقار محل الحجز وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول بتعريف العقار ونظام ملكيته الذي يشمل العقار بالطبيعة والعقار بالتخصيص وتطرقنا كذلك إلى العقارات المشهورة و غير المشهورة لتبيين الأحكام التي تخضع لها هذه الأنواع من العقارات، أما المطلب الثاني قسمناه هو بدوره إلى فرعين الأول خاص بالإستثناءات الواردة على العقار في حد ذاته وهي الأموال التي لا يجوز الحجز عليها , أما الفرع الثاني فيخص الإستثناءات العائدة لنظام الملكية.

المطلب الأول: العقار محل الحجز

نتطرق في هذا المطلب إلى فرعين، حيث نعرف العقار في الفرع الأول ونحدد نظام ملكيته ولمعرفة هل العقار هذا عقار بطبيعته أم عقار بالتخصيص، أما الفرع الثاني نتطرق فيه إلى دراسة العقارات المشهورة وغير المشهورة وكيفية وقوع الحجز عليها.

الفرع الأول: التعريف بالعقار

هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله إلا بإتلافه كالأراضي والبنائيات والأشجار وغيرها وكان متصلا بالأرض إتصال قرار وإستقرار وهو بذلك على نوعين، العقار بطبيعته كالبنائيات، والسكنات والعقار بالتخصيص وهو المنقول الذي خصص لخدمة العقار فلا ينتقل عنه ولا يخدم غيره ولو تبدل مالكة، ويشترط لإعتبار أن المنقول عقار بالتخصيص أن يكون كل من العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد وأن يوضع المنقول ويرصد خدمة للعقار وأن يكون هذا الرصد على سبيل الإستقرار ولا يعد عقارا بالتخصيص ما تم رصده لخدمة العقار بصفة مؤقتة. أولاً-العقارات محل الحجز العقاري: إن العقارات محل الحجز أو التي تصلح لأن يرد عليها الحجز التنفيذي هي التي عدتها م721 وهي العقارات والحقوق العينية العقارية أو الحقوق

العينية العقارية في حالة لم يكن بيد المدين عقار سواء كانت هذه العقارات مفرزة أو مملوكة على الشيوع، ويمكن الرجوع لقواعد ق،م في المواد 713-742 منه التي تنظم الملكية الشائعة بقواعد موضوعية والتي ليس المجال متاح للتطرق إليها .

ويعتبر ما على العقار ملك لمالك العقار مالم يقدم من يدعي خلاف ذلك أنه هو من أقام أو بني تلك المنشآت على نفقته أو وجود إتفاق بينه وبين مالك الأرض يخوله القيام ببناء هذه المنشآت وهذا الأمر يطرح في حالة الحجز على العقار وما عليه¹.

1- نظام الملكية للعقار:

1-1 العقار بطبيعته: بما أن العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، فهو إذن كل شيء مستقر ثابت، لا يمكن نقله دون تلف².

والمشرع الجزائري وخلافا لموقف بعض التشريعات العربية المقارنة، لم يعرف العقار بطبيعته بالعد، بل عرفه تعريفا مباشرا، بحيث تنص م 683 من ق، م، ج أي بذكر أنواعه³.
على ما يلي: "كل شي مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول"⁴.

وتجدر الإشارة أن ق،م،ج عند تحديده لأنواع العقارات، لم يحدد و بصفة مفصلة

¹ بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجزء 2، كليك للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 2012، ص 149.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال، ط3، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ج08، ص19.

³ يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة قاضي عياض، مراكش، 2007/2006، ص80.

⁴ ونفس التعريف جاءت به المادة 82 من القانون المدني المصري.

الأشياء التي تعتبر عقارا بطبيعته بمعنى لم يحدده بذكر أنواعه ومن ثم سنعتمد في ذلك على¹

الفقه وبعض التشريعات الأخرى، ومنه يدخل في هذا النوع الأشياء التالية:²

أ- الأرض: الأصل في العقار هو الأرض، بإعتبارها الشيء الوحيد الذي تجمع القوانين المقارنة على إعتبارها عقارا، لما لها من صفتي الثبات و الدوام، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان³ آخر مع الإحتفاظ بذاتيتها، وتشمل الأرض سطحها و باطنها⁴.

ب- الأموال المدمجة في الأرض: فالإدماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار عن طريق التبعية في الحكم للأرض التي تعتبر مصدر صفتها العقارية ومنها:

-الأبنية ويقصد بها المساكن، وكذلك الجسور السدود و المطاحن، لا يشترط أن تكون البنايات قد شيدت على سبيل الدوام، إذ أن الصفة تثبت لها ولو أقيمت بشكل مؤقت.

-الأشجار والنباتات وجميع المحاصيل الزراعية الثابتة بجذورها، الثمار التي لم تجن والغابات التي لم تقطع والتي لا تزال متصلة بأصولها، فالمعيار العام لاعتبار الشيء وثباته بالطبيعة هو إستقرار الشيء بالأرض وعدم إمكانية نقله أو تحويله دون تلف⁵.

1-2 العقار بالتخصيص: العقار بالتخصيص هو شيء منقول بطبيعته، رصده مالكة لخدمة أو إستغلال عقار بطبيعته، هذه الفكرة وحسب بعض الفقهاء، هي مجرد إفتراض أو حيلة

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005/2004، ص7.

² قام بتحديد الأشياء التي تعد عقارا بالطبيعة المواد 518/519/520 من القانون المدني الفرنسي والتي جاءت على النحو التالي:

-ART 518 « les fonds de terre et les batiment sont immeubles par leur nature ».

-ART 519 « les moulins à vent ou à eau، fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment ،sont aussi immeubles par nature »

-ART 520 « les rècoltependente par les racines et les fruits des arbres nom encore recueillis ، sont pareillement immeubles »

³ يونس الزهري، نفس المرجع ص80.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص22.

⁵ حمه مراميه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص63.

قانونية أقامها المشرع للتوصل إلى ترتيب أحكام العقار على ما يتبعه من منقولات مرصودة لخدمته أو إستغلالها، والغاية من ذلك تعزيز الرابطة التي تقوم بين العقار والمنقولات التابعة له، ومنعا لإنفصالها عنه، ففي حالة الحجز مثلا، فإن انفصال المنقول عن العقار يحط من قيمة العقار ويحول دون إستثماره، فلو تم حجز أثاث فندق أو آلات زراعية على إستقلال، لحال ذلك دون إستغلال كل من الفندق والأرض، ولتفادي هذا الضرر عمد المشرع إلى إلحاق أثاث الفندق بالفندق والآلات الزراعية بالأرض وعدها عقارات حكومية لا يجوز فصلها عن العقارات بطبيعتها المرتبطة وذلك حتى تكفل إستمرار الإستثمار الصناعي والتجاري بها مادام التخصيص قائما¹.

وقد عرفته م683 ف 2 من ق م، ج بأنه "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله"².

ويشترط لإعتبار المنقول عقارا بالتخصيص شرطان هما:

1- الشرط الأول: أن يكون المنقول مملوكا لصاحب العقار، هذا الشرط يستفاد من العبارة التي إستعملها المشرع في م 683 ف2 من ق م، المشار إليها وهي "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه..." بمعنى أنه يشترط أن تتحد في الشخص صفة المالك للعقار والمنقول³، فإذا كان العقار مملوكا لشخص وكان المنقول مملوكا لشخص آخر، فإن المنقول لا يعتبر عقارا بالتخصيص ولو كان مرصودا لخدمة العقار، وعلى ذلك لا يكون عقارا بالتخصيص الذي يضعه صاحب الإنتفاع رسدا لخدمة العقار المملوكة رقبتة لشخص آخر،

¹ يونس الزهري، المرجع السابق، ص 84.

² وهي تتوافق مع المادة 83 من القانون المدني المصري والمادة 24 من القانون المدني الفرنسي.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 32-33.

وكذلك لا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالك العقار في عقاره إن كان هذا المنقول غير مملوك له، كأن كان مرهونا عنده أو معارا له¹.

2-الشرط الثاني: التخصيص، أي أن يكون العقار بالتخصيص قد إرتبط بالعقار الأصلي لخدمته و إستغلاله، ويشترط في التخصيص أن يكون عينيا لا شخصيا، أي لخدمة عقار لا لخدمة مالكه².

بينما لا يشترط أن تخصص المنقولات لخدمة العقار تخصيصا مؤبدا أو دائما، بل يكفي أن يكون عارضا، أما المشرع الجزائري لم يحدد العقارات بالتخصيص، وكذلك العلاقة التي تربط العقار بالمنقول المخصص له، بمعنى متى يعتبر المنقول ملحق بالعقار، وإكتفى بالإشارة إلى إضفاء صبغة العقار بالتخصيص على المنقول الذي يلحقه صاحبه بعقاره، وبذلك ترك الحرية للقضاء في أن يستخلص من ظروف كل حالة ما إذا كان المنقول قد ألحق بالعقار أم لا³.

وعندما تتوفر الشروط أعلاه يصبح المنقول عقارا بالتخصيص، وبالتالي عند الحجز يأخذ حكم العقار لا حكم المنقول، ومن ثم لا يجوز الحجز عليه مستقلا عن العقار الأصلي حتى ينفصل عنه⁴، وإذا وقع الحجز على العقار الأصلي فإنه يشمل الحجز على المنقولات المخصصة لخدمته، وذلك لأنهما يعتبران عقارا واحد لا يتجزأ، ويكون الحجز بطبيعة الحال حجز عقار لا حجز منقول، إلا إذا كانت قيمة العقار بالتخصيص كافية لسداد الدين، فإنه يمكن بيع العقار

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 34.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 36.

³ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 9.

⁴ القانون المدني الجزائري سكت عن ذكر الآثار المترتبة على إعتبار المنقول عقارا بالتخصيص على خلاف المشرع الفرنسي

الذي قرر قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات بالتخصيص إستغلالا عن العقار الذي رصدته لخدمته، وذلك في المادة

2092 فقرة 02 من القانون المدني التي تنص:

« les immeuble par destination ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble que pour le paiement de leur prix » Texte replace par l'art 14 de la lois du juillet 1991, Voir-Jean Vincent et Jaques prevault, Op.cit.p242.

بالتخصيص كمنقول بالطبيعة لأنه يحقق فائدة للدائن من خلال تيسير الإجراءات، وإختصار للوقت الجهد، ويحقق فائدة للمدين المحجوز عليه حتى لا يفقد عقاره¹.

الفرع الثاني : العقارات المشهورة وغير المشهورة

نتطرق في هذا الفرع الى دراسة أهم العقارات التي لها سند ملكية مشهورة والعقارات التي لها سندات ملكية غير رسمية أي غير مشهورة.

أولاً: العقارات المشهورة: هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقارات مدينه عن طريق بيعها بالمزاد العلني وذلك بغية إستيفاء دينه، وهي تشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بناء على قاعدة كل ما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز².

وبذلك لقد كان إصطلاح الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية. من المواضيع التي أولها المشرع القسط الأكبر من الإهتمام لما يترتب عن هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا و كذلك على الأمن العام ولهذا تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري وذلك تماشيا مع ما إستقر عليه العمل القضائي ومع ما أخذت به التشريعات الحديثة المقارنة³.

لذلك فإن الحجز على العقارات المشهورة يتم بإستصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار ويكون بناء على طلب الدائن الحائز

¹ يونس الزهري المرجع السابق، ص 88.

² علي بدوي، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، محاضرة أقيمت في إطار دورة تكوينية يوم 2009/05/26، بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر.

³ عبد السلام نيب، المرجع السابق، ص 494.

الذي إستوفى طرق التنفيذ على المنقولات ولم يستوف دينه¹، ثم تبليغه وهذا ما نصت عليه م725 ف1 من ق إ،م،إ أنه يقوم المحضر بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمدين ويكون وفقا للمواد 407 وما يليها من ق إ،م،إ².

ثم قيده بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه م725 من ق إ،م،إ أن الحجز لا يرتب آثاره إلا بقيده والهدف من هذا الإجراء هو إعلان الكافة بالقيود التي ترد على العقارات.³

ثانيا: العقارات غير المشهورة: إن الحجز على العقار غير المشهر يخضع لأحكام معينة تخضع على جميع الحجوزات و التي يكون موضوعها عقار غير مشهر.⁴

تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين 722 و723 من ق إ،م،إ ويرفق مع طلب الحجز:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ المدين.

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

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

ويتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقا للإجراءات المتبعة في الحجز على العقارات والحقوق العينية المشهورة.

ولقد إستحدث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ على عقارات

المدين غير المشهورة في المحافظة العقارية وهذا بموجب نص م766 من نفس القانون وهذا

على العقارات التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

¹ حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012، ص 16.

² حسيان رضا، المرجع نفسه، ص 28.

³ حسيان رضا، المرجع نفسه، ص 29.

⁴ بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كليك للنشر، ط1، ج 2، الجزائر، ص 196.

والغاية من شمول التنفيذ لهاته العقارات راجع إلى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب شساعة الأراضي وكثرة مالكيها من جهة واتفاق الدائنين باستحداث وسيلة لاستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا من جهة أخرى¹.

المطلب الثاني: الإستثناءات الواردة على العقار محل الحجز

نتطرق في هذا المطلب إلى فرعين الأول نخصه بالإستثناءات العائدة للعقار محل الحجز وهذا وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الفرع الثاني ندرس فيه الإستثناءات العائدة لنظام الملكية العقارية.

الفرع الأول: الإستثناءات العائدة للعقار في حد ذاته

لقد وضعت م 385 من ق إ،م،إ القاعدة العامة المتمثلة في منع المدين والحائز والكفيل العيني من التصرف في العقار المحجوز أو أن يرتبوا عليه حقوق عينية وهذا ما سبقت الإشارة إليه، لكن هذه المادة وضعت إستثناء لتلك القاعدة بقولها "ومع ذلك فيبقى الحق لبائع العقار المحجوز أو لمقرض ثمنه وللشريك المقاسم في أن يقيدوا حقوق إمتيازاتهم في المواعيد وبالأوضاع المنصوص عليها قانونا..."² وبمقتضى هذا النص أن أصحاب حقوق الإمتياز على العقار المحجوز وهم بائع العقار ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، لهم الحق في أن يقيدوا حقوق إمتيازاتهم في المواعيد القانونية المقررة لذلك وبالأوضاع المنصوص عليها قانونا².

¹ خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010، ص 50.

² الأستاذ يوسف جبران نجم، طرق الإحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1981، ص 591. ليلي زروقي، بحث تحت عنوان "إجراءات الحجز العقاري"، منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 1997، ص 135.

ونشير هنا أن م 385 من ق إ،م،إ قد إعتبرت بأن التصرف الذي يقوم به المدين بعد تسجيل الحجز هو تصرف باطل¹.

ونعتقد بأن البطلان الذي قصده المشرع في نص هذه المادة هو بطلان نسبي وليس بطلانا مطلقا لأنه لا يمكن التمسك به إلا لمن وضع لمصلحته².

وسواء كان هذا البطلان هو بطلان مطلق أو بطلان نسبي أم المقصود به هو عدم نفاذ التصرف إتجاه الدائن، فإن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وفي المرسوم العقاري 63/76 المتضمن تأسيس السجل³.

وبذلك فإنه وطبقا لأحكام المادة: 101 من مرسوم 63/76 السالف الذكر، فإن المحافظ العقاري يستطيع رفض الإيداع والقيود إذا ثبت لديه أن هذا التصرف غير قابل للتصرف فيه لأنه إنصب على عقار محجوز قضائيا ومسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية⁴.

الفرع الثاني: الاستثناءات العائدة لنظام الملكية

حسب ما نصت عليه م 636/1 من ق إ،م،إ :

فضلا عن الأموال التي تنص عليها القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال الآتية:⁵

- الأموال العامة المملوكة للدولة، أو للجماعات الإقليمية، أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

¹ المواد 999-1000-1001 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني والمتعلقة بحقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار .

² الأستاذ يوسف جبران نجم، طرق الإحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1981، ص591.

³ ليلي زروقي، بحث تحت عنوان "إجراءات الحجز العقاري"، منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 1997، ص135.

⁴ الأستاذ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغداددي، الجزائر 2002، ص135.

⁵ نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص188.

عرفت م688 من القانون المدني المال العام على أنه " تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة أو لهيئة لها طابع إداري".

أولا- الأملاك العمومية: وتتص أيضا م 03 من قانون الأملاك الوطنية، على "...تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في م 688 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها¹.

ونصت أيضا م 01/12 من قانون الأملاك الوطنية على " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق الأملاك المنقولة أو العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة تكييف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

من خلال نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع يعتبر الأموال العامة هي المخصصة لإستعمال الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام أي المخصصة للنفع العام².

الأصل أن الأحكام واجبة النفاذ متى كانت نهائية وللمحكوم له الحق في إتباع الإجراءات القانونية لأجل تنفيذها، سواء إختياريا أو جبريا، بإتباع طرق التنفيذ الجبري المقررة في ق إ، م وتتمثل هذه الطرق في حجز ما للمدين لدى الغير أو حجز المنقول أو حجز العقار.

لكن هذه الحلول المقررة لأجل إستيفاء المدين حقه لا تجد صدى في مجال الأموال العامة لأنها من جهة تتعارض مع المنفعة العامة للمال ومن جهة أخرى يعتبر القانون ذمة الدولة والهيئات المحلية دائما مليئة.

¹ قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

² سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 11/10.

غير أنه يمكن أن تمتنع الإدارة عن تنفيذ حكم أو قرار قضائي يأمرها بدفع تعويض لأحد الأفراد، غير أن هذه المسألة فصل فيها المشرع الجزائري بالقانون رقم 02/91 المؤرخ في 18 جانفي 1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء¹.

وبناء على أحكام هذا القانون يمكن للأفراد أن يقدموا عريضة مكتوبة إلى أمين خزانة ولاية سكناهم بشرط أن ترفق بها:

1 نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية.

2 كل الوثائق التي تثبت أن إجراءات التنفيذ القضائية بقيت شهرين دون جدوى إعتبارا من تاريخ إيداع الملف لدى المحضر.

ويلزم أمين الخزانة بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي النهائي في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب².

ثانيا: المؤسسات ذات الطابع الإداري: جزء من الدولة فأموالها أموال عامة وعليه لا يجوز الحجز عليها³، إلا أن المشرع وحرصا منه على حماية حقوق الأشخاص من الضياع فقد أصدر قانونا يحدد القواعد العامة الخاصة بطرق التنفيذ على هذه المؤسسات أو لصالحها⁴ حيث يجوز للمحكوم عليهم بمقتضى أحكام قضائية يتم بموجبها إدانة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، للحصول على حقوقهم من الخزانة العمومية وذلك بموجب عريضة تقدم إلى أمين الخزانة للولاية التابع لها⁵.

¹ القانون 91-02 المؤرخ في 08/01/1991، الجريدة الرسمية، عدد 02 لسنة 1991.

² سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 18.

³ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 28.

⁴ قانون 91-02 مؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تحديد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، الجريدة الرسمية عدد 2، 1991.

⁵ عمارة بلغيث، المرجع نفسه، ص 29.

ثالثا- المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي: لقد أخضعها المشرع لأحكام القانون الخاص¹، ومن ثم لم تعد أموالها أموالا عامة بالمفهوم التقليدي للمال العام، وهذا ما نصت عليه م 217 من المرسوم التشريعي 93-08 حيث أصبحت تخضع لنظام الإفلاس والتسوية القضائية، وعليه يمكن القول بإمكانية الحجز على أموالها وذلك بإخضاعها لنظام الحجز القضائي².

¹ المادة 217 من المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25/04/1993 المعدل والمتمم للأمر 75-59 المؤرخ في

26/09/1975 المتضمن القانون التجاري.

² راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات، 1987، ص 217.

خلاصة الفصل:

ومما سبق يتضح أن الأصل في تسديد الدين بين الدائن والمدين أن يلتزم الدائن بإرادته واختياره وبدون تدخل أي طرف آخر، وبمجرد رفض المدين التنفيذ فيتم اللجوء للتنفيذ الجبري على أمواله ، وإما التنفيذ الجبري على الأموال المدين منقولا كان أم عقارا يتم حسب طبيعة المال محل الحجز وحيازته لذلك فالحجز التنفيذي على العقار يعد إحدى وسائل التنفيذ الجبري على المدين فيمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة له أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم إستيفاء حقه من ثمنها.

إن للتنفيذ معنيين معني موضوعي ومعنى إجرائي، المعنى الموضوعي هو الوفاء بالإلتزام، فإذا نشأ الإلتزام في ذمة شخص ما وقام بتنفيذه عند حلول أجله سمي هذا التصرف " وفاء" وأعفي الدائن من اللجوء إلى القضاء لإجبار مدينه على التنفيذ، فينتهي الإلتزام في هذه الحالة دون الخصومة، إذ ينقضي بإنقضاء المسؤولية في الإلتزام دون إستعمال عنصر المديونية، أما المعنى الإجرائي إذا حل أجل الإلتزام وإمتنع المدين عن الوفاء أو تأخر، قام الدائن بتحريك عنصر المسؤولية وهي "الدعوي القضائية" لقهره على الوفاء بالإلتزامه رغم إرادته، ولكن إذا كان الإلتزام إلتزاما طبيعيا فإنه لا يتضمن سوى عنصر المديونية فقط.

أما الحجز العقاري هو حجز مال من أموال المدين حجزا تنفيذيا معناه قانونا وضعه تحت يد القضاء وتمهيدا لبيعه وإستيفاء الدائن حقه من ثمنه ومن طرق الحجز التنفيذي التي حددها المشرع الجزائري هي حجز المنقول حجز ما للمدين لدي الغير والحجز العقاري، وبذلك يوجد نوعان للحجز: حجز تنفيذي وحجز تحفظي، ويقصد بالحجز التنفيذي فضلا عن وضع أموال المدين تحت يد القضاء إستيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال أو من ثمنها بعد بيعها.

الفصل الثاني:

إجراءات حجز العقاري وأثاره

تمهيد

تطرقنا في هذا الفصل في المبحث الأول لإجراءات الحجز العقاري ونبين فيه دعوى الحجز العقاري قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى معرفة طبيعة الحجز العقاري والمحكمة المختصة في دعوى الحجز، أما الفرع الثاني فخصصناه لأمر الحجز العقاري وقيده بالمحافظة العقارية لأنه إجراء مهم وهو بمثابة البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، أما في المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى الآثار المترتبة على أمر الحجز العقاري .

وقسمنا هذا المطلب إلى فرعين نوضح في الفرع الأول وضع العقار تحت يد القضاء ونبين فيه التنفيذ على العقار تحت يد المدين والتنفيذ على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني أما الفرع الثاني نوضح فيه آثار أمر الحجز العقاري على الأطراف والغير بإعتبار الحجز يقع على عقار المدين أو عقار مملوك لشخص آخر .

أما في المبحث الثاني تناولنا فيه آثار الحجز العقاري قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول ندرس فيه إجراءات البيع و تأتي بعد ذلك عملية البيع بالمزاد العلني وهي آخر إجراء للعقار المحجوز، أما الفرع الثاني نتطرق فيها إلى كيفية توزيع حصيلة البيع على الدائنين وهي المرحلة الأخيرة للتنفيذ الجبري لأمر الحجز العقاري، أما المطلب الثاني بينا فيه حكم رسو المزاد العلني من حيث تعريف حكم رسو المزاد مع ذكر أهم البيانات اللازمة التي يحتوي عليها ، فهو حكم يقضي بإيقاع البيع على من قدم أعلى ثمن، أما الفرع الثاني نحاول فيه تبين كيف يتم شهر وإيداع حكم رسو المزاد مع ذكر أهم شروط الإيداع .

المبحث الأول: إجراءات الحجز العقاري

إن القيام بعملية حجز العقار تتطلب منا تحديد طبيعة العقار المراد الحجز عليه وبمعرفة المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز العقاري، وكذا معرفة معرفة أهم البيانات الأساسية الواجب ذكرها وتوافرها، وبعد صدور أمر الحجز وفقا للإجراءات والشكليات التي يتطلبها القانون، يأتي إجراء آخر أوجب القانون القيام به وهو ضرورة تبليغ أمر الحجز تم قيده بالمحافظة العقارية تم ذكر ماهي أهم الآثار الناتجة عن أمر الحجز العقاري، لذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين وكل مطلب سوف يقسم إلى فرعين.

المطلب الأول: دعوى الحجز العقاري

قسنا هذا المطلب إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى معرفة طبيعة الحجز العقاري والمحكمة المختصة في دعوى الحجز، أما الفرع الثاني فخصصناه لأمر الحجز العقاري وقيده بالمحافظة العقارية لأنه إجراء مهم وهو بمثابة البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء .

الفرع الأول: طبيعة الحجز العقاري و المحكمة المختصة

أولاً: طبيعة الحجز العقاري

إن البحث عن طبيعة الحجز بإدخاله في أحد التكييفات القانونية، أدى إلى بروز إتجاه يقول بأن الحجز على مال معين هو إنشاء حياة قانونية للدائن على ذلك المال، وهذه الحياة إذا وردت على منقول فإنها تعطي للحائز أولوية عليه، ولهذا فالحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحائز، فليس للمدين أن يقوم بأي عمل من شأنه الإضرار بحق الحائز القانوني الذي إكتسب حق في الأولوية على المال.

وذهب رأي آخر إلى القول بأن الحجز يؤدي إلى إعتبار مالك المال عديم الأهلية بالنسبة له ويحل القضاء محله في الإدارة والتصرف، وذهب رأي آخر إلى إعتبار الحجز بمثابة إنشاء حق عيني للحاجز على المال المحجوز¹.

ثانياً: المحكمة المختصة :

وفي هذه المسألة يعمل الدائن حسب المادتين 724/722 من ق.إ.م على اللجوء إلى المحكمة المتواجدة بها العقار بموجب طلب يلتمس فيه ضرب الحجز على العقار وملحقاته، فإذا كان هناك تعدد للعقارات المراد الحجز عليها وهي متواجدة في إختصاصات قضائية مختلفة يمكن اللجوء إلى الحجز عليها جميعاً أمام محكمة واحدة طبقاً للمادة 382 من ق.إ.م، ويكون الطلب متضمناً لأسماء الأطراف وهما الدائن والمدين وموطنهم الحقيقي أو المختار إضافة إلى وصف العقار بجميع بياناته².

كما يجب إن يرفق طلب الحجز طبقاً للمادة 723 من ق.إ.م تحت طائلة البطلان عدم قبوله ب:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

- نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها .

- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص أو قيد حق الإمتياز بالنسبة لصاحب التأمين العيني.

- نسخة من سند ملكية العقار للمدين .

- الشهادة العقارية لإثبات القيود الواردة على العقار³.

¹ بن عبو عفيف ، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012، ص 58.

² نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسر للنشر والتوزيع، ط1، 1435هـ/2014، المحمدية الجزائر، ص 146.

³ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 23/22/18.

الفرع الثاني : أمر الحجز العقاري

أولاً: شكل وبيانات أمر الحجز العقاري وتبليغه إلى الأطراف المعنية

1- شكل أمر الحجز العقاري : وهي تلك البيانات العامة التي تذكر في أمر الحجز العقاري , ونعتقد أن الغرض والهدف من ذكر هذه البيانات في أمر الحجز هو التوضيح لذوى الشأن وأصحابه في العقار المحجوز بنوع السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه وإعطاء مهلة أخيرة للمدين¹ . و يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانوناً بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري بموجب أمر حجز مبلغ بصفة قانونية يذكر فيه :

1- تبليغ الحكم أو أي سند تنفيذي آخر .

2- حضور أو غياب المدين في إجراءات الحجز .

3- إعدار المدين إذا لم يدفع في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون (المحافظة العقارية) التابع له محل الأموال , ويعتبر الحجز نهائياً ابتداءً من يوم التسجيل .

4- بيان موقع العقار ونوعه ومشمولاته وتحديده المساحي , وبالنسبة للعقارات المبنية يستبدل بالموقع بيان الشارع والرقم وأجزاء العقارات المقسمة دون تغيير في حدود ملكية الأرض بين أصحاب حقوق عينية متعددين , غير حقوق الارتفاق , يكون تعيينها بذكر أرقام القطع الواردة في البيان الوصفي أو مستند مماثل².

¹ بداوي عبد العزيز ,المرجع السابق , ص17.

² م 724 من قانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2005 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

طبقاً للمادتين 722/ 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يقدم طلب الحجز العقاري إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.¹

ويتضمن الطلب علي الخصوص:

- إسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري .

- إسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه.

يجوز للدائن أن يستصدر أمراً على عريضة، يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته، وهذا الأمر غير قابل لأي للطعن². ونجد أن هذا الإجراء لا يثير أي إشكال إذا كان الشخص المراد الحجز عليه هو المدين نفسه، لكن الأمر يختلف إذا أنصب الحجز على عقار مملوكا للغير كالكفيل العيني، أو مالك العقار المثقل برهن أو تخصيص قبل إكتسابه، وفي هذه الحالة لم ينص المشرع على الإجراءات الواجب إتباعها في ق، إ،م،إ.³

وبالرجوع إلى القانون المدني لاسيما م 923 منه تنص على أنه لا يجوز للدائن المرتهن أن،

إلا بعد إنذاره بدفع الدين أو تخلية العقار ويكون يتخذ في مواجهة الحائز نزع الملكية.⁴

الإذار بعد التنبيه الموجه للمدين بنزع الملكية أو يكون معه في نفس الوقت، وهذا حتى يتسنى لهذا الأخير الخيار بين الوفاء أو التطهير، أو قبول إجراءات الحجز.

طبقاً م 725 من ق، إ،م،إ في مفهومها العام.

¹ الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 100.

² كرياج أمال، المرجع السابق، ص 6.

³ المادة 923 من القانون المدني .

⁴ كرياج أمال، المرجع السابق، ص 6.

2- تبليغ أمر الحجز العقاري: يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى المدين وإلى صاحب الحق العيني على هذا العقار إن وجد والتبليغ إلى مفتشية الضرائب بالحجز أيضا. ويتضمن التبليغ للمدين إنذاره بدفع الدين خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، وإلا بيع العقار أو الحق العيني جبرا عليه.¹

ويقوم بإيداع أمر الحجز فورا في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار المحجوز أو في اليوم التالي للتبليغ الرسمي على الأكثر لقيده وبذلك يكون العقار أو الحق العيني محجوزا من تاريخ القيد، أما في حالة وجود تأمين عيني للدائن الحائز على العقارات المراد حجزها فيجب قيامه بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز لحائز العقار المرهون وهو من إنتقلت إليه ملكية هذا العقار وإلى الكفيل العيني وهو الذي يقدم عقاره ضمانا لدينه.²

ثانيا: قيد أمر الحجز العقاري لدى المحافظ العقاري

1- إيداع أمر الحجز من طرف المحافظ العقاري

يعتبر قيد الحجز في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، حيث أن تبليغ أمر الحجز لا يترتب عليه إعتبار العقار محجوزا ما لم يقتضي المدين حقه، لذلك لا بد من وجود إجراء آخر يترتب على القيام به حجز العقار وهو قيد الحجز بالمحافظة العقارية.³

يقوم المحافظ العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز، كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية التابع لها.⁴

¹ الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 102.

² محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 225.

³ كرياح أمال، المرجع السابق، ص 08.

⁴ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 28.

كما نصت م 728 من ق إ،م، إ على ما يلي: يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه 8 أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.¹ وعليه تسلم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود والحقوق التي تثقل العقار أو الحق العيني العقاري، ويجب عليه إثبات تاريخ وساعة الإيداع المحجوز وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.²

كما يذكر بهامش القيد كل أمر حجز سبق قيده مع بيان أسماء الدائنين وموطن كل منهم والجهات القضائية التي أصدرت أوامر هذه الحجزات وهذا حسب م 729 من ق إ،م، إ.³

2- إتمام قيد الحجز العقاري

يأخذ الحجز العقاري مرتبه من تاريخ إيداعه بالمحافظة العقارية من تاريخ إيداعه بالمحافظة العقارية أي أنه يتم تسجيله وإشهاره بأثر رجعي بتاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية ويسجل بصفة نهائية في سجل الإيداع وهذا ما نصت عليه م 107 ف 5 من مرسوم 63-76 وقد نصت م 381 من ق إ، م وساعة إيداعه، ويؤشر بهامشه وبترتيب على كل أمر حجز سبق قيده، كما لا يجوز شطب الحجز دون موافقة الدائنين الحائزين اللاحقين والمعروفين⁴

المطلب الثاني : الآثار المترتبة على أمر الحجز العقاري

نقسم هذا المطلب إلى فرعين نوضح في الفرع الأول آثار وضع العقار تحت يد القضاء وهي التنفيذ على العقار تحت يد المدين تم إلحاق الثمار بالعقار المحجوز وتبيين كيفية الحراسة

¹ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 157.

² محمد صبري السعدي، ص 228.

³ حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 285.

⁴ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 21.

القضائية لهذه الأموال، أما الفرع الثاني نوضح فيه غل اليد على الإنتفاع بالعقار المحجوز عليه و عدم نفاذ التصرفات عليه وبذكر أهم الإستثناءات الواردة على غل اليد .

الفرع الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

إن المدين الحائز على سند تنفيذي والذي لم يتمكن من إستيفاء دينه بإتباعه إجراءات الحجز على المنقول عليه الإنتقال إلى الخطوة الثانية، وهي التنفيذ على عقارات مدينه ولكن هناك حالات يمكن فيها التنفيذ مباشرة على العقار دون المرور بمرحلة الحجز على المنقول ¹.

وهو لا يؤدي إلى إخراج المال من ملك المدين، وإنما يؤدي فقط إلى إى تقييد سلطات المدين المخولة له على العقار سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز، أو بالنسبة لحقه في إستعمال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحائزين ².

أولاً: التنفيذ على العقار تحت يد المدين وحراسة الأموال المحجوزة

1- إذا كان العقار تحت يد المدين: إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز يستمر المدين المحجوز عليه حائزاً للعقار ويكون حارساً له حتى تمام البيع، إلا إذا صدر أمر بخلاف ذلك ونصت م 01/730 من ق.إ.م.إ على مايلي:"إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع ما لم يكن يأمر بخلاف ذلك".³

إذا كان المدين المحجوز عليه ساكناً للعقار يستمر في سكنه دون دفع أجرة حتى البيع (م 02/730).⁴

¹ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 42.

² حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 166.

³ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 59.

⁴ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 229.

2- حراسة الأموال المحجوزة

عرفت الحراسة القضائية على أنها "نيابة يوليها القضاة بإجراء مستعجل ووقتي يأمر به إستنادا إلى نص في القانون بناء على طلب صاحب المصلحة وذلك إذ رأى القاضي أنها إجراء ضروري للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن ومصالحهم، ويعهد القاضي للحارس المنقول أو العقار لحفظه وإدارته إلى أن يرده". وبذلك هي قانونية وقضائية.¹

أما المشرع الجزائري فقد نص على ذلك في م 603 من ق م "يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة:

في الأحوال المشار إليها في م 602 إذا لم يتفق ذو الشأن على الحراسة

-إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى منه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد الحائز.

- في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون.²

وبعد تعيين الحارس يجب أن توضح له الواجبات الملقاة على عاتقه وكذا المسؤولية المترتبة عند إخلاله بهذه الواجبات، فهو ملزم بالمحافظة على الأشياء التي في حيازته، ومن تم لا يجوز له أن يستعملها أو يستغلها إلا بموافقة الخصوم، كما يجب على الحارس أن يرد الأشياء المحجوزة متى طلب منه ذلك.³

¹حمه مراميه ، المرجع السابق ، ص 135.

² المادة 603 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني .

³مروك نصر الدين ، المرجع السابق ، ص 183.

ثانيا: التنفيذ على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني

1- التنفيذ على العقار بيد الحائز

عرفت المادة 911 من ق.م. ج في ف02 بأنه: "يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من إنتقلت إليه لأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ". فإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وإنتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار وإلا بيع جبرا وهو ما تضمنته المادة 734 من ق.إ.م. إ.¹

أما محكمة النقض المصرية في حكم لها فقد عرفته بأنه : " الحائز في التنفيذ العقاري هو من إكتسب ملكية عقار مرهون أو مأخوذ عليه حق إختصاص بموجب سند مسجل سابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون، وتكون. بذلك له مصلحة في الدفاع عن هذا الحق ومنع بيعه".²

وعلى هذا الأساس يشترط في حائز العقار الذي توجه ضده إجراءات التنفيذ الشروط التالية :

1- أن يكون العقار المحجوز مثقلا برهن أو بأي حق عيني تبعي كحق الإختصاص وحق الإمتياز .

2- أن تنتقل ملكية العقار بأي سبب من الأسباب كالبيع أو الهبة إلى أحد الأشخاص .

3- يجب أن يكون العقار أو الحق العيني المرهون قد إنتقل إلى الحائز بموجب سند مسجل سابق على تسجيل أمر الحجز العقاري بتاريخ.³

¹ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 23.

² أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، القاهرة، منشأة المعارف، ط 10، 1991، ص 669

³ طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، مصر، 1994، ص 458-459

4- يجب ألا يكون من تلقى ملكية العقار أو الحق العيني المرهون مسؤولاً مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ، فإن كان هذا الشخص مدينا متضامنا مع المدين الأصلي أو كفيلا شخصيا له فلا يعتبر في هذه الحالة حائزا.¹

وعليه إذا توافرت هذه الشروط معا ، يمكن للدائن صاحب الحق العيني التبعي على العقار والذي تم إشهاره قبل تصرف المدين للحائز، إتخاذ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز وذلك بما له من حق تتبع هذا العقار.²

وحماية للغير الذي قد يتعامل مع الحائز لهذا العقار، أوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين والحائز، بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلبي إلى جانب المدين.³

وطبقا للقواعد العامة في حجز العقار، تبدأ إجراءات حجز عقار الحائز ، بتبليغ أمر الحجز على المدين وتسجيل هذا الحجز، تم ينذر الحائز ويسجل هذا الإنذار وهذا بموجب م 923 من ق م والغاية من هذا التبليغ حتى يعلم الحائز للعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد، والدين المطلوب الوفاء به وحتى يتمكن من الإختيار بين الوفاء بمبلغ الدين أو يخلي العقار ويتحمل الإجراءات.⁴

2- حجز عقار الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يقدم عقار له ضمانا بالدين على آخر وهو كحائز العقار ليس مدينا ولا مسؤولا شخصيا عن الدين، كما أنه يختلف الكفيل العيني عن الحائز، من حيث أنه يقدم

¹ محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، مصر، ط 03، 1979، ص 287.

² حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 163.

³ طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 462.

⁴ حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 164.

بإختياره عقارا لضمان حق قبل غيره على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملا بتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه¹.

فالتنفيذ ضد الكفيل العيني يتم بنفس الإجراءات ضد المدين مالك العقار، حيث يكلف المدين أولاً بالوفاء قبل بداية التنفيذ ضد الكفيل العيني ثم يسجل الحجز، ويتم بإسمه حتى تتحقق حماية من قد يتعامل معه بشأن العقار بعد الحجز عليه².

ويكون بإعلان السند التنفيذي وتكليفه بالوفاء، بإعتبره أنه المسؤول الشخصي عن الدين لعله يوفي به إختيارياً، وبعد ذلك عملاً بأحكام م 726 من ق.إ.م.إ " القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الكفيل العيني وإنذاره، وله الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وفور ذلك يسجل أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري بإسم الكفيل³.

وطبقاً لنص المادة 884 من ق م، فإن الراهن يجوز أن يكون المدين نفسه أو شخص آخر، فيقدم رهناً لمصلحة المدين، ويشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله من ماله⁴. وقد نصت المادة 901 من ق م بأنه: " إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك".

ونصت المادة 902 من ق م بأنه: " يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقاً للأوضاع المقررة في ق.إ.م.إ وإذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار⁵.

¹ الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 105.

² بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 57.

³ حمه مراميه، المرجع السابق، ص 165.

⁴ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 48.

⁵ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 27.

ويجوز للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأحكام التي يتبناها الحائز في التخلية. وبذلك يعتبر العقار محجوزاً من تاريخ قيد أمر الحجز فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار، فإن هذا التصرف له يكون في مركز الحائز.¹

وعلى غرار ما نص عليه القانون بالنسبة للمدين فإذا قام الكفيل العيني أو الحائز بإيداع مبلغ كافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف، فالتصرفات على العقار تكون نافذة، أما إذا قام المدين بجميع الإجراءات سواء في مواجهة المدين الأصلي أو الحائز أو الكفيل العيني فهذا يؤدي إلى حجز العقار.²

الفرع الثاني: غل اليد على الانتفاع بالعقار وعدم نفاذ التصرفات عليه

نتطرق في هذا الفرع إلى نطاق غل اليد وذلك بمنع المحجوز عليه في التصرف في العقار محل الحجز وفي حالة العقار المؤجر وأهم الإستثناءات الواردة على ذلك.

أولاً: غل اليد في الانتفاع بالعقار المحجوز عليه وإستثناءاته

1- نطاق غل يد المدين

من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه، أو الحائز سواء كان مالكا للعقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال.

وهذا حسب المادة 735 من ق،م،إ التي تنص على ما يلي: لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية

¹ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 49.

² طرايق يمينية، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية والبيع بالمزاد العلني، مداخلة أقيمت لقضاة وهران، 2011، ص 12.

العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال.

غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أن يقيد حق الإمتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني.¹

ويبدأ تاريخ تطبيق هذا القيد من تاريخ تسجيل أو قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، ويمكن لبائع العقار المحجوز أو مقرض ثمنه والشريك المقاسم بمفهوم المواد 698 وما بعدها أن يقيد حق الإمتياز على العقار في الآجال والأوضاع المقررة في القواعد الموضوعية الواردة في القانون المدني.

وقد أجازت المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزادة، مبلغاً يكفي بالوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين.²

وخروجاً على القاعدة المؤصلة في نص المادة 735 الفقرة الأولى أعلاه والتي مفادها أنه لا يمكن بعد قيد أمر الحجز أن يقوم بالتصرف في العقار المحجوز ولا أن يورد عليه أي حق عيني إلا في حالة المادة 735 الفقرة 2 أعلاه، وأضاف المشرع في نص المادة 736 أعلاه حالة أخرى يمكن فيها التصرف في العقار رغم قيد أمر الحجز وهو إذا قام المدين المحجوز عليه أو الحائز للعقار أو الكفيل العيني بإيداع يدي المحضر القضائي وقبل جلسة المزاد العلني المبلغ الكافي للوفاء بالدين والمصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجز العقاري.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 288.

² بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 164.

أ- في تأجير العقار

أي قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً وفقاً لأحكام المادة 897 من ق،م فإنه يسري في حق الحائز ويحتج به في مواجهته غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، فيصبح هذا الأخير محجوز لديه بحجز ما للمدين لدى الغير فيما يتعلق بالأجرة.¹

أما إذا ثبت أن الإيجار تم بتواطؤ المدين مع المستأجر جاز للمحكمة بناءً على طلب الحاجز إبطال هذا الإيجار على أساس الغش طبقاً للمادة 384 من ق،م التي تنص ما يلي: "على الغش يبطل كل شيء ومقتضى هذا النص أن عقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز تبقى سارية المفعول في مواجهة الدائن الحاجز ومشتري العقار، أما العقود المبرمة بعد تسجيل الحجز تعتبر باطلة ما لم يأذن بها القضاء."²

ومع ذلك يجوز للمدين المحجوز عليه، استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر أي الإيجارات التي تصل مدتها 12 سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملاً بنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.³

كذلك ومنذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري فإنه يشترط الكتابة والتسجيل في الإيجارات طبقاً للعقد النموذجي المنصوص عليه

¹ كرياج أمال، المرجع السابق، ص 16.

² المادة 384 من قانون الإجراءات المدنية.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 290.

بالمرسوم التنفيذي 96/94 في 19/03/1994 لتكون نافذة في حق الغير.¹

ب- في ثمار العقار

ثمار العقار هو كل ما يغله بفعل الطبيعة كالمحصولات الزراعية، وكذلك ما يغله العقار من دخل نقدي كالأجرة والأرباح عن المشاريع التجارية والصناعية.²

طبقاً لنص المادة 1/732 من قانون الإجراءات المدنية تلتحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته ويحق للمدين بيعها على أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة م 2/732 من ق،إ،م. كما يجوز للدائن الحائز القيام بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بواسطة وسيط أو بأية طريقة أخرى، وذلك باستصدار ترخيص له من رئيس المحكمة بأمر على عريضة، وعليه إيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة المادة 732 من ق،إ،م.³ فرغم أن الثمار تعتبر منقولات بحسب المآل، فإنها تعتبر جزء من العقار ويتم حجزها وفقاً لإجراءات الحجز العقاري، ويتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار وتكون الأولوية في الحصول على الثمن منها للدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق الممتازة بحسب درجاتهم.⁴

فإذا كانت الثمار طبيعية فإن كل تصرف صادر من المدين فيها قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحاً وناظراً في حق الدائن الحائز ولا ينشأ لهذا الأخير حق على هذه الثمار إلا من تاريخ قيد أمر الحجز، وعليه فبيع المحصول قبل جنيته تصرف صحيح، وتجدر الإشارة أنه في حالة قيام المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني في إختلاس الثمار أو الإيرادات أو إتلافها فقد رتب المشرع الجزائري في نص م 733 من ق،إ،م، عن ذلك مسؤولية مدنية بالتعويض

¹ ينظر المادة 21 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01/03/1993 علماً أن القانون الفرنسي يرتب الآثار المتعلقة بالإجراءات ابتداءً من تبليغ أمر الحجز للمدين وليس من تاريخ قيده في الشهر العقاري .

² أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 387.

³ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 230.

⁴ كرياج امال، المرجع السابق، ص 19.

وجزائية، وذلك طبقا للمادة 364 من قانون العقوبات التي تنص بإدانتته بجريمة تبديد أموال محجوزة على ما يلي:

"يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك، وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة إلى الغير لحراستها فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة من 1.000 إلى 10.000 دج¹

2- الإستثناءات الواردة على غل اليد

لقد وضعت المادة 735 ف 2 من ق إ.م، القاعدة العامة المتمثلة في منع المدين والحائز والكفيل العيني من تصرف في العقار المحجوز أو أن يرتبوا عليه حقوق عينية , وهذا ما سبقت الإشارة إليه , لكن هذه المادة وضعت إستثناءا لتلك القاعدة بقولها " غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز أو مقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الإمتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني"² ومقتضى هذا النص أن أصحاب حقوق الإمتياز على العقار المحجوز وهم بائع العقار و مقرض ثمنه والشريط المقاسم لهم الحق في يقيدوا حقوق إمتيازاتهم في المواعيد القانونية المقررة لذلك وبالأوضاع المنصوص عليها قانونا³.

¹ المادة 364 من قانون العقوبات الجزائري المعدلة بالقانون رقم 82-04 المؤرخ في 13 فبراير 1982، الجريدة الرسمية 7، ص 326.

² م 385 من قانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2005 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ لمواد 990-1000-1001 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني المتعلق بحقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار سنة 2014-07-31.

ثانيا: عدم نفاذ تصرفات مالك العقار بعد الحجز.

1- عدم نفاذ تصرفات المدين والكفيل العيني على العقار محل الحجز : ويخص الدائن الحائز ومن في حكمه من بقية الدائنين , وسواء كان هو مباشر الإجراءات أم غيره من الدائنين , وسواء كان دائنا عاديا أو دائنا ذو تأمين على العقار المحجوز مع الإشارة إلى أن الدائن العادي هو الأحق بالحماية من الدائن الممتاز الذي له تأمين خاص على العقار محل الإجراءات , لأن هذا الأخير له حق التتبع المقرر له قانونا , ولا يضره تصرف المدين في هذا العقار وهذا بخلاف الدائن العادي الذي ليس له حق الأولوية على هذا العقار ولا يملك حق التتبع¹, أما الدائن الذي قيد حقه قبل تسجيل الحجز و هو دائن ذو تأمين خاص على العقار وأصبح طرفا في الإجراءات , كالدائن المرتهن وصاحب حق الإمتياز وصاحب

حق التخصيص على العقار لأن هؤلاء الدائنين يجب إخبارهم وإخطارهم بقوة القانون عند إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة وذلك طبقا لنص المادة 387 من ق , ا , م.²

2- نفاذ الحجز على كل من إنتقل إليه العقار محل الحجز: أي الشخص الذي يقع عليه المزاد لأن القاعدة أنه يسري على مشتري العقار ما كان ساريا على الدائن الحاجز من تصرفات المدين.³

¹ فتحي والي , المرجع السابق , ص 373-374.

² أحمد أبو الوفاء , المرجع السابق , ص 650.

³ بداوي عبد العزيز , المرجع السابق, ص 41.

المبحث الثاني : آثار الحجز العقاري

من أهم آثار الحجز العقاري البيع بالمزاد العلني فهذه الإجراءات تنتم نوعا ما بالبطء والتعقيد وذلك لأهمية العقار في حياة الأفراد وتمر إجراءات البيع بمرحلتين أساسيتين أولها إعداد العقار للبيع وذلك بإيداع قائمة شروط البيع فإذا لم يقدم أي إعتراض عن ذلك يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع على الدائنين وأصحاب الحقوق وبذلك تبدأ المرحلة الثانية والتي تتم وفقا للإجراءات التفصيلية التي حددها القانون .

المطلب الأول : إجراءات البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلته

نقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول ندرس فيه إجراءات البيع بعد وضع العقار تحت يد القضاء أما الفرع الثاني ندرس فيه توزيع حصيلة البيع على الدائنين وهي المرحلة الأخيرة للتنفيذ الجبري .

الفرع الأول : إجراءات بيع العقار المحجوز

التمهيد لبيع العقار يختلف عن التمهيد لبيع المنقول لإختلاف طبيعة التعامل فيهما ومرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز وإنما يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجرى التنفيذ في دائرة إختصاصها .¹

وذلك خلال فترة ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز خلال خمسة عشر يوما (15) التالية لإيداعها (م 740 ق.إ.م) ويحق لذوي الشأن أو ورثتهم الإعتراض بعريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الإعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل ليفصل بأمر غير قابل

¹ كرياج أمال، المرجع السابق، ص 23.

لأي طعن في أجل ثمانية (8) أيام (م 742) فإذا لم يقدم أي إعتراض يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به.¹

أولاً: إعداد قائمة شروط البيع والاعلان عنه بالمزاد العلني

1- إعداد ومضمون قائمة شروط البيع وتبليغها

أ- تحرير قائمة شروط البيع : وهي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل، ويقوم بتحريرها والدقيق بالعقار المراد بيعه، وكذا الشروط التي يقوم المزاد على أساسها.²

- المحضر وعملاً بنص المادة 737 فقرة 2 من ق،إ،م،إ ويجب أن تشمل هذه القائمة على البيانات التالية.³

- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم .

- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.⁴

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء ، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.⁵

- وترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية والواردة في المادة 738 من ق،إ،م،إ وهي:

¹ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 237

² أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 396.

³ حمه مرارميه، المرجع السابق، ص 193.

⁴ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 164.

⁵ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 167.

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية¹ .

ب- تبليغ قائمة شروط البيع

أوجب المشرع على المحضر القضائي تبليغ قائمة شروط البيع تبليغا رسميا إلى كل من يهمهم الأمر حتى يتمكنوا من إبداء ما لديهم من ملاحظات أو أوجه البطلان عند الاعتراض عليها وذلك خلال خمسة عشرة يوما الموالية للإيداع , ويكون ذلك بموجب ورقة من أوراق المحضرين تسمى بمحضر تبليغ قائمة شروط البيع² .

2 - التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع : يتضح من نص المادة 386 من ق،إ،م والمادة 737 ف 1 من ق،إ،م، أن المكلف بإيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها هو المحضر القضائي، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقته عملا بنص المادة 737 ف الأخيرة من ق،إ،م،إ وتودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات³ .

ثم يؤشر رئيس المحكمة المختصة على محضر الإيداع , ويحدد فيه جلسة للإعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وساعة إنعقادها, إلا أن تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد قد يتم تحديدها

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 294-295.

² حمه مرارويه , المرجع السابق , ص 196.

³ المادة 737 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2005 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لاحقا بموجب أمر على عريضة بناءا على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرفا في الحجز ويكون ذلك بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي جسلت¹.

3- الإعلان عن البيع:

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار لكي يزيد من عدد المشتركين في المزايمة ويقع التنافس بغرض الوصول إلى أعلى سعر للبيع , كما يقوم المحضر القضائي بالتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار , خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة, كما يجوز لكل شخص يهمه البيع الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة².

4- سير جلسة الاعتراضات وآثارها

أ- سير الجلسة

تطبيقا للفقرة الثانية من م 742 من ق إ, م, إ فالإعتراض هو طريق للطعن في إجراءات التنفيذ ومقدماته , أو في شروط قائمة البيع فالمرجع حدد الوسيلة الفنية لذلك وهذا بإيداع عريضة مكتوبة من أشخاص التنفيذ أو الغير أومحاميمهم مؤرخة وموقعة لدى أمانة ضبط محكمة التنفيذ على العقار وتسجيلها في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها .

غير أنه لا يتم تكليف أطراف التنفيذ ولا تحديد جلسة ,والعلة في ذلك أنه يتم إعلانهم بتوجيه الإنذار إليهم والالصق للعامة للإطلاع على قائمة شروط البيع وتقديم إعتراضاتهم , فتحديد الجلسة هي جلسة إفتراضية لأنه قد يصير أي إعتراض وبالتالي يسقط ميعادها بحلول جلسة المزايمة³.

¹ المادة 747 ف 1 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² حمدي باشا عمر , المرجع السابق , ص 305.

³ طلعت محمد دويدار , المرجع السابق , ص 498.

ب- الآثار المترتبة عنها

وبالتالي فالآثار المترتبة على الاعتراض هو وقف التنفيذ على العقار إلى غاية الفصل فيه، لذلك فإذا كان الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ بناء على طلب صاحب المصلحة فإنه يترتب إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض، أما إذا قضى الحكم بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض، فإن الدائن المباشر للإجراءات وكل دائن أصبح طرفاً فيها عليه أن يستصدر أمراً من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع، ويصدر الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ¹.

5- جلسة البيع بالمزاد العلني

عقب الإنتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد، فتبدأ إجراءات المزايدة العلنية التي تقدم فيها العروض وتنتهي برسو المزاد على من يقدم أعلى عطاء والذي يصدر بشأنه حكم عن قاضي المحكمة المختصة بالتنفيذ².

على الرغم من سبق تحديد جلسة البيع وحلول الميعاد المحدد لها، فإن إجراءات البيع والمزايدة لا تبدأ قانوناً إلا إذا طلب ذلك أحد ذوي الشأن، وهو المحضر القضائي أو أي دائن يكون طرفاً في الحجز ويكون ذلك بأمر على عريضة، ويقوم رئيس المحكمة بإصدار الأمر بعد تحققه من الفصل في جميع الاعتراضات التي تم تسجيلها³.

ويخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية (8) أيام قبل الجلسة

¹حسيان رضا، المرجع السابق، ص 107.

²عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 503.

³محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 250.

على الأقل (م 747 ف3 من ق إ.م، إ) وبعد الإيداع يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة.¹

تحديد الثمن الأساسي: وفقا الأحكام المادة 739 من ق إ.م. إ يكون ذلك بتعيين خبير عقاري بأمر على عريضة لأجل معاينة العقار و وضع تقييم تقريبي وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لإنطلاق المزايمة اعتمادا على السعر التقريبي في السوق، وتودع الخبرة في أجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير، وإذا تقاعس الخبير ولم يسلم تقرير التقييم في الأجل المحدد لذلك استبدال بغيره.²

حالات إعادة البيع بالمزاد العلني : يعاد بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني حتى وإن تم البيع الأول في حالتين :

- إذ لم يتم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزايمة وفي هذه الحالة يعاد المزاد العلني على ذمته أي الراسي عليه المزاد ، فقد ألزمته المادة 757 ف2 من ق إ.م. إ بأن يدفع حال إنعقاد جلسة المزايمة خمس الثمن 1/5 من ثمن العقار والمصاريف والرسوم المستحقة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمانة ضبط المحكمة.³

ثانيا : كفيات سير جلسات البيع بالمزاد العلني

1- رئاسة الجلسة وسيرها: يتم بيع المحجوز بالمزاد العلني في جلسة علنية تحت إشراف قاضي الأمور المستعجلة (رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض) بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك بحضور ذوي الشأن ،

¹ محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 250.

² عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 502.

³ بن عبو عفيف ، المرجع السابق ، ص 109 .

وذلك وفقا لأحكام وضوابط قانونية وسلسلة من الإجراءات منها إفتتاح المزايمة وتقديم العروض¹.

2- نتائج الجلسة وشروط إعادتها:

أ- نتائج الجلسة: إذا تخلف الراسي عليه المزاد في الوفاء بإلتزامه بدفع الثمن, أعيد بيع العقار على ذمته, وذلك بعد إنذاره في ميعاد عشرة أيام(10) عملا بأحكام المادة 396 من ق إ,م أما القانون الجديد لقد منح له مهلة خمسة أيام بعد إنذاره عملا بنص المادة 757 ف الأخيرة من ق إ,م, إ².

ب- شروط إعادتها: وهذا بتأجيل البيع مع إنقضاء عشر الثمن الأساسي لتاريخ آخر و يكون خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن خمسة و أربعين يوما من تاريخ التأجيل وفي الجلسة الموالية يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض حتى ولو كان أقل من الثمن الأساسي, ويكون كذلك بتسديس البيع وإعادة المزايمة بعرض ثمن جديد للعقار موضوع البيع بالمزاد بزيادة عن الثمن الأول الواقع به البيع بنسبة السدس على الأقل مع تحمله المصاريف القضائية والرسوم المستحقة³

3 - رسو المزاد والآثار المترتبة عنه

أ- رسو المزاد: وهذا حسب ما نصت عليه المادة 757 من ق إ,م, إ يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزيدين , ويعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به 03 مرات متتالية تفصل بين كل نداء ونداء دقيقة واحدة.

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع أثناء إنعقاد الجلسة خمس 5/1 الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة , ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ رسو المزاد

¹ حمه مرامريه , المرجع السابق, ص 204.

² م 757 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ م 755 والمادة 754 ف 4 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بأمانة ضبط المحكمة، أما إذا كان من رسي عليه المزاد دائناً للمحجوز عليه وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع الثمن ، يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمناً للبيع¹.

ب- الآثار المترتبة عنه:

-رسو المزاد بأعلى عرض: أن يتقدم مزايدون يقبلون الشراء بالثمن الأساسي أو بأكثر منه ، وفي هذه الحالة يحكم القاضي في الجلسة برسو المزاد على من تقدم بأكبر عرض لا يزيد عليه غيره خلال ثلاث دقائق ، والثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايذة هو الثمن الأساسي الوارد في قائمة شروط البيع².

- إلتزامات الراسي عليه المزاد : بعد الوصول إلى أعلى سعر لا يزداد عليه بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية يتعين على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس 1/5 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع الباقي خلال ثمانية أيام ، إذا حدث وأن تخلف الراسي عليه المزاد في الوفاء بإلتزاماته، يعذر بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيدت المزايذة على ذمته³.

- إعادة البيع بزيادة السدس وإمكانية التراجع فيه: إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي، أجاز المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل شخص للعقار الذي تم بيعه بزيادة تقدر بسدس (1/6) الثمن الأول على الأقل مع التعهد كتابة بأن يكون هو الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أكبر منه⁴.

¹ حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص310.

² المادة 757 ف 1 و 2 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ المادة 757 ف 3 و 4 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

⁴ محمد حسنين ،المرجع السابق ص 208.

الفرع الثاني : ضبط قائمة الدائنين وتوزيع حصيلة البيع

أولاً: ضبط قائمة الدائنين

وهي المرحلة الأخيرة من التنفيذ الجبري، أي إستيفاء الدائنين حقوقهم، ولا يثير إستيفاء الديون من الحصيلة أي مشاكل إجرائية إذا كان الدائن الحاجز واحداً، إذ يختص بالحصيلة لوحده سواء كانت كافية للوفاء بكل الدين أم غير كافية¹، كذلك لا يثير الإستيفاء أي مشاكل إذا تعدد الدائنون وكانت الحصيلة كافية للوفاء بحقوقهم جميعاً بما في ذلك الدائنين المتدخلين في الحجز، إذ يجب في هذه الحالة على من تكون لديه هذه الحصيلة سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع أو المحكمة أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي وهذا حسب ما نصت به (م 791 من ق.إ.م.إ.)².

ثانياً: توزيع حصيلة البيع

1- **قسمة الغرماء:** وهي القسمة التي أشار إليها المشرع الجزائري في المادة 400 من ق.إ.م تحت تسمية " طريقة التوزيع بالمحاصة"، وذلك كله تطبيقاً للقاعدة التي تقول بأن أموال المدين تقسم بين دائنيه قسمة غرماء أي لكل دائن نسبة حقه في حالة تعدد الدائنين وعدم كفاية أموال المدين لسداد حقوقهم³.

2- **إجراءات التوزيع بالمحاصة :** إذا إنقضى ميعاد الثلاثين يوماً ولم يتفق الدائنون مع المدين فيكون لمن يعينه تعجيل التوزيع أن يقدم طلب بفتح إجراءات التوزيع بالمحاصة إلى قلم كتاب المحكمة الموضوعة لديه المبلغ المخصص للتوزيع ، وفي حالة تعدد الحجز أمام جهات

¹ المادة 790 من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² حمه مرمرية، المرجع السابق ، ص 212.

³ مرونك نصر الدين، المرجع السابق، ص 227-228.

قضائية مختلفة فإن الأموال المتحصلة في هذه الحجوز تودع جميعها قلم كتاب المحكمة الكائن بدائرتها موطن المدين¹.

3- مشروع التقسيم: وبعد انقضاء ميعاد الثلاثين (30) يوما المذكور يضع القاضي مشروع التقسيم أو القائمة المؤقتة، ويخطر به الدائنين والمدين، ويكون لهم حق الاعتراض على هذا المشروع خلال ثلاثين يوما، تبدأ من تاريخ هذا الإخطار بحيث أن أي اعتراض بعد الميعاد يكون غير مقبول (م 404 من ق.إ.م.ج)²

الفصل في التقسيم بحكم نهائي : تنتظر في الاعتراض المحكمة المختص به نوعيا ومحليا ويكون قضاؤها قابلا للطعن بالإستئناف طبقا للقواعد العامة، غير أن ميعاد الإستئناف هو خمسة عشر (15) يوما تبدأ من تاريخ تبليغ الحكم الإبتدائي (المادة 405 من ق.إ.م.ج)³. وعندما يصبح الحكم بالتقسيم نهائيا وحائزا لقوة الشيء المقضي به سلم قوائم التوزيع النهائية لكل ذي مصلحة فيصرف بمقتضاها من خزانة قلم كتاب الجهة القضائية التي باشرت الإجراءات بعد إستنزال مصاريف إجراءات التوزيع (م 406 من ق.إ.م.ج)، ولذاك بحكم ما لها من إمتياز على سائر الديون (المادة 990 من ق.م.ج)⁴.

4-إعداد القائمة النهائية:

4-1- إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي فهنا يعزم بإعداد القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية.

¹ العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 172.

² محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 144.

³ العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 173.

⁴ محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 145.

4-2- إذا تمت مناقضات وتم الفصل فيها بالقبول أو الرفض، وبعد الإستئناف قد تتأكد أو تلغى وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة الإستئنافية، ولا يجوز الطعن فيها.¹

وبعد إعدادها لا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ ويتم ذلك بما يلي:

- تسليم أوامر الصرف على خزنة المحكمة للدائنين المدرجة حقوقهم في قائمة التوزيع وفقا للأنسبة التي حددت لكل منهم .
- شطب القيود التي للدائن على العقار الذي وزع ثمنه.²

المطلب الثاني : حكم رسو المزاد العلني على العقار

نقسم هذا المطلب إلى فرعين الأول نتطرق فيه إلى التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بإعتباره آخر إجراء لحجز العقار ووضعه تحت يد القضاء، أما الفرع الثاني نبين فيه كيف يتم إيداع وإشهار حكم رسو المزاد العلني على العقار.

الفرع الأول : التكييف القانوني لحكم رسو المزاد العلني على العقار

وهو ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزادة الخاصة ببيع العقار المحجوز ، وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص الذي قدم آخر عرض وأعلى عطاء في جلسة المزادة ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه خاتمة سلسلة من الإجراءات القانونية ، وهو الهدف الذي يصبو إليه كل دائن حائز بغرض إستيفاء دينه من ثمن العقار .

أولاً: طبيعة حكم رسو المزاد وبياناته

1- طبيعته: حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكماً قضائياً، فهو لا يحسم نزاع ولا يفصل في خصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسببيه.

¹ يونس الزهري، المرجع السابق ، ص 609.

² حمه مراربه، المرجع السابق ، ص 223.

ولكنه من حيث الشكل هو حكم بديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام ولكنه من حيث طبيعته لا يعدو أن يكون عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه.¹

وعليه فإن حكم رسو المزاد ليس حكما في خصومة قضائية ، ولكنه أشبه بمحضر يبين فيه ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه على من رسى عليه المزاد. وتنقل الجلسة إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية بالإضافة إلى كل الإرتفاقات العالقة بها وبالتالي يعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية.

الحكم هو سند تنفيذي كما نصت عليه المادة 600 من ق.إ.م.أ أي أنه غير قابل لأي طعن أمام الجهة القضائية وهذا كما نصت عليه المادة 765 من نفس القانون وبالتالي لا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية أو طرق الطعن غير العادية ، لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في أي نزاع.

2- بياناته :

ويشمل حكم رسو المزاد على البيانات التالية:²

لقد نصت المادة 763 من ق.إ.م.أ على أن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديباجتها لذلك يجب أن يتضمن: المحكمة التي أصدرت الحكم، تاريخ إصداره ومكانه إسم القاضي الذي أجرى المزادة، إسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة، أسماء وألقاب الأطراف وموطنهم.³

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص312-313.

² العربي آمال ، يحي أحلام، المرجع السابق، ص 34.

³ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص114.

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته و الإرتفاقات المتعلقة به إن وجدت كما هم مبين في قائمة شروط البيع¹.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع .
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصيا طبيعيا أو معنويا².
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع .
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد.³
- كما يشمل الحكم كذلك على صورة من قائمة شروط البيع أو القائمة الأصلية أو المعدلة بحكم عند الاعتراض عليها، فهذه الشروط هي التي تم بمقتضاها البيع .
- كما يشمل الحكم على صورة من محضر الجلسة التي حصل فيها البيع، فالأصل أن حكم رسو المزاد لا يسبب أي أنه لا يصدر في خصومة ومن ثمة لا يشمل على أدلة واقعية ولا حجج قانونية.⁴
- وينتهي الحكم بمنطوق يقضي بإيقاع البيع لمن إعتد عطاؤه و رسي عليه المزاد بعد سداد الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل مع بيان مقدار كل منها أو الإشارة إلى أنه قد تم إعفاء

¹ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 250.

² بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 193.

³ عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 510.

⁴ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 150.

المشتري من دفع الثمن والمصاريف أو مقدار ما تم إعفاؤه منها، كما يشمل المنطوق على أمر المنفذ ضده بتسليم العقار لمن رسي عليه المزاد، بإعتبار أن الحكم منهي لإجراءات المزادة.¹

ثانياً: أثر حكم رسو المزاد على العقار

1- حكم رسو المزاد على العقار ناقل للملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها في حالة العقارات المشهورة: وبذلك يعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية , بإعتبار الشهر وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية وللمحضر مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده حسب نص المادة 762 من ق إ.م.إ فبقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد ويصبح مشترياً أو مالك للعقار , وتنتقل الملكية إلى المشتري في مواجهة الغير أي يحتج بها على الغير لأن القيد يجعل البيع تاماً من سائر نواحيه.²

2- انتقال الملكية للراسي عليه المزاد بكل الإرتفاقات التي تكونت للمالك السابق : يؤدي البيع الجبري إلى نقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني من المدين إلى الراسي عليه المزاد , وبهذا فجوهره مثل البيع الذي يتم بالتراضي وطبقاً للمادة 109 من ق م فإن الملكية تنتقل إليه بمالها من مستلزمات ومن محددات كحقوق الإرتفاق ومكملات كوجود تأمين على العقار , أي تنتقل إليه بإيجابياتها وسلبياتها.³

3- حكم رسو المزاد مطهر للملكية التي تنتقل إلى الراسي عليه المزاد في مواجهة الكل : رغم أن القاعدة العامة أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق إلا أن المشرع رأى إستثناءات عن هذه القاعدة , بأن يرتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيراً للعقار من كل التأمينات العينية.

¹ مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، 2002، ص 92.

² بربار عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 258 .

³ حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 164 .

وفقا لأحكام المادة 764 ف 2 من ق إ ، م ، إ و م 936 من ق م وهذا ما يسمى بالتنظيف بقوة القانون فيما يتعلق بالرهنون¹.

4- لا ضمان للعيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني: تنص المادة 385 من ق م على أنه : لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

والمدين المحجوز عليه لا يضمن العيوب الخفية وكذلك الظاهرة للعقار , بإعتبار البيع بالمزاد هو بيع قضائي لا ضمان فيه للعيوب , والغاية من تقرير هذا المبدأ هو أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلا عن الرغبة في إستقرار البيع الجبري².

الفرع الثاني :إشهار و إيداع حكم رسو المزاد العلني

أولا : إيداع حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية.

1-تهيئة الحكم للإيداع

ومعناه إفراغه في الشكل الرسمي تم التسجيل لدى مفتشية الطابع والتسجيل المنصوص عليها في المادة 12 من الأمر 74-75 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وفي المادة 41 من المرسوم 63-76 الصادر في 1976/03/26 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهذا بغرض إشهاره بهذه الهيئة القانونية³.

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 315 .

² بن عيو عفيف ، المرجع السابق ، ص 118 .

³ بداوي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص154.

2- ايداع الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة ومرفقاته :

أ- ايداع الحكم:

ويعود الإختصاص بإيداع حكم رسو المزاد وشهره بالمحافظة العقارية إلى رئيس أمانة ضبط المحكمة طبقاً لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة 99 من نفس المرسوم، ويجب أن يشمل هذا الحكم كل المعلومات التقنية الدقيقة والمتعلقة بالعقار لكي يكون قابلاً للتنفيذ ويحل محل العقد الرسمي الصحيح وينتج كافة آثاره القانونية بعد شهره فالشخص الراسي عليه المزاد يصبح المالك الجديد للعقار المحجوز.¹

ب- مرفقاته :

نصت عليها المواد من 62 إلى 67 من المرسوم 63/76 والمعدلة بالمرسوم 123/93 وتتعلق بـ:

- هوية الأطراف وذلك بذكر كل المعلومات التي تخصهم إن كانوا طبيعيين، أما إذا كانوا أشخاص معنوية يشار إلى شكلهم ومقرهم، أما بالنسبة للشركات التجارية فيذكر رقم تسجيلها.
- في السجل التجاري، أما الجمعيات فيذكر مقرها ومكان التصريح بها، أما بالنسبة لل نقابات فيذكر مقرها وتاريخ إيداع قوانينها الأساسية المادة 63 من المرسوم المذكور سابقاً.
- أن يصادق موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية على هوية الأطراف .
- تعيين العقار محل الإشهار تعييناً كافياً نافياً للجهالة بذكر نوعه والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحوي من مسح.²

¹ المرسوم رقم 63/76 الصادر بتاريخ 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتضمن السجل العقاري والصادر بالجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976، ص 508.

² حسيان رضا، المرجع السابق، ص 154.

فنتم تنقية العقار أو الحق العيني العقاري من كل تأمين عيني بمجرد قيد العقار بالمحافظة العقارية ويشمل كل التأمينات العينية العقارية من حقوق الرهن أو الإمتياز أو الإختصاص، ولكن هذا الأمر يكون صالح في مواجهة الدائنين الذين تم إخبارهم بقائمة شروط البيع.¹

ثانيا : الآثار المترتبة على إيداع الحكم

1- قبول الإيداع : طبقا للمادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر قد منحت صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري لمراقبة شكل وصحة التصرفات القانونية الواردة على العقارات المراد إشهارها بالمحافظة العقارية , فالمحافظ العقاري له الحق في رفض إيداع أمر الحجز , كما له الحق في أن يقبل إيداع الأمر.²

2- رفض الإيداع: طبقا للمادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر , فإن المحافظ العقاري يستطيع رفض الإيداع والقيود إذا ثبت لديه أن هذا التصرف غير قابل للتصرف فيه , لأنه إنصب على عقار محجوز قضائيا ومسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية .ويمكن في هذه الحالة الطعن في القرارات كما نصت عليه م24 من الأمر 74/75 التي تنص على مايلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا" وذلك أمام القضاء الإداري.³

ثالثا-إشهار حكم رسو المزاد العلني:

نتيجة لكون حكم رسو المزاد على عقار وكانت ملكية العقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيود، فإنه يجب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد، وفي هذا الإطار نصت م 762 ف 02 من ق.إ. م.إ" يتعين على المحضر

¹ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 194.

² بريارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص135.

³ بدواوي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص33.

القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره¹.

وطبقا لنص المادتين 16 و17 من القانون 75/74 المتعلق بالشهر العقاري وكذا القانون المدني، فالشهر هو وسيلة إنتقال الملكية وبهذا فإن الملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد فهذا الأخير يعد سندا للملكية ولذلك حتى يتم الإجراء يجب معرفة من القائم بالشهر في ظل القانون القديم وفي ظل القانون الجديد².

1- في ظل القانون القديم : تنص المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة "³.

2- في ظل القانون الجديد : نلاحظ أن ق إ.م، إ الجديد نص صراحة في مادته 762 ف 2 إذ تنص على أنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره⁴.

وإن كان المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على عدم قيد المحضر القضائي للحكم برسو المزاد خلال أجل شهرين فإنه بالرجوع لنص المادة 394 من ق.إ.م القديم نجده قد رتب إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمة الراسي عليه المزاد، ولا نجد ما يمنع من إعادة البيع بالمزاد العلني في حالة إمتناع المحضر عن إشهار الحكم⁵.

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 314.

² حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 151.

³ مسعود كمين ، المرجع السابق ، ص 95.

⁴ سعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 117.

⁵ بوضياف عادل، المرجع السابق ، ص 193.

خلاصة الفصل:

نستخلص من الفصل الثاني ما يلي:

إن التنفيذ على العقار ليس بالأمر الهين ولا البسيط من حيث إجراءاته، إذا جعل المشرع إجراءاته دقيقة ومعقدة في بعض الحالات نظرا لحساسية الموضوع، الذي ينجر عليه تجريد المدين من ملكه وقد يكون هذا الملك هو كل ما يملكه، بحيث جعل الحجز يتم قانونا بإجراء إعلان أمر الحجز أو التنبية بنزع الملكية وتسجيله بالمحافظة العقارية وذلك لحماية الغير، وهذا عندما يكون العقار في يد المدين (المحجوز عليه). إلا أن هذه الإجراءات تختلف عندما يكون العقار في يد الغير، إذ يستلزم للقانون إتخاذ سلوك وإجراءات معينة ولصحة الحجز يجب إتباع القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع من بدايتها إلى نهايتها و الممثلة في بيع العقار المحجوز، و إقتسام الثمن المتحصل عليه على جميع الدائنين.

وحتى يوفق الحائز ويتمكن من إستيفاء دينه المترتب في ذمة مدينه، يجب على المحضر القضائي المكلف من قبل الدائن الحائز إتباع الإجراءات التي فرضها القانون حتى لا يقع في منازعات قد. تعطل أو تلغي كل الإجراءات التي قد يكون قد قام فيها بخطوات متقدمة للتنفيذ على المدين.

الختامة

من خلال دراستنا لموضوع الحجز العقاري في التشريع الجزائري تبين لنا وأن هذا الحجز يطرح عدة إشكالات قانونية وإجرائية و ما يميز هذه الإجراءات أنها معقدة، وهذا ما تفتقره الجزائر لكن نظرا للتحويلات التي تعيشها بلادنا فإن اللجوء إلى الحجز سوف يتزايد مستقبلا وما يمكن إقتراحه هو بضرورة إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية خاصة الأحكام المتعلقة بالمحجوز ومطابقتها بأحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري، والحجز العقاري الذي ينصب حول حجز ونزع ملكية أهم وأعز حق بالنسبة للإنسان إلا وهو حق الملكية، هذا الحق الذي نصت عليه مختلف دساتير دول العالم بما فيها الدستور الجزائري الصادر في : 1996/11/28 في المواد 20-52-66 منه، وهذا عكس قانون الإجراءات المدنية والذي جاءت نصوصه المتعلقة بالحجز العقاري نصوص قليلة جدا بالمقارنة مع أهمية موضوع نزع ملكية العقار من صاحبه (المدين) وبيعه جبرا عنه بالمزاد العلني، مما جعل نصوص قانون الإجراءات المدنية لا تغطي كل الإجراءات التنفيذية ولم توضح معالمها لتسهيل على القائمين بإجراءات التنفيذ عملية تطبيق هذه النصوص تطبيقا صحيحا وسليما .

فالهدف من وجود تشريع نصوص قانونية إجرائية تحكم وتنظم إجراءات الحجز على العقار هو حماية المدينون ذلك بسن بعض القواعد الإجرائية وتوفير بعض الآجال التي منحها القانون لهم .

فالحجز على العقار المملوك للمدين يكون في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها، فحدد المشرع العقارات القابلة للحجز وهي العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص وبذلك قد أحاط هذا العقار سواء العقارات المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار، وإستيفاء الحاجز لدينه من ثمن هذا العقار كما تطرقنا إلى إجراءات وآثار الحجز العقاري وتبيين دعوى الحجز العقاري والمحكمة المختصة بالنظر في الدعوى أولا بإستصدار أمر الحجز إلى غاية قيده بالمحافظة العقارية ومن ثم يوضع العقار تحت يد القضاء وبذلك يمنع المحجوز عليه من التصرف و الإستعمال والإستغلال للعقار، وتناول المشرع إجراءات التبليغ عن طريق النشر والتعليق وإجراءات البيع بالمزاد العلني إبتداء من تحديد الثمن الأساسي إلى رسو المزاد العلني وصدور حكم رسو المزاد وتحصيل الثمن من هذا البيع .

خاتمة

ويلاحظ على قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بأن بعض نصوصه قد جاءت عامة ونصوص أخرى جاءت مختصرة ومبهما وغير واضحة

كما يلاحظ بأن المشرع الجزائري في ذات القانون لم يتطرق إلى المسائل الإجرائية وبعض الدعاوى المتعارف عليها في القانون المقارن ، وهناك فراغ قانوني في هذا الشأن يجب على المشرع الجزائري إستدراكه، كما أنه لم يبين ولم يحدد بدقة كثير من المواعيد الإجرائية المهمة ، كما أنه لم يبين الجزاء المترتب على مخالفتها وهذا ما سنبينه في الأمثلة التالية:

- إن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص ولم يبين الأحكام الإجرائية لحجز العقار وهو في يد حائزه رغم أن القانون المدني نص على الأحكام الموضوعية التي تخص العقار الذي يكون في يد حائزه وهذا يعتبر فراغ قانوني.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يبين الأحكام الإجرائية لحجز عقار الكفيل العيني رغم أن القانون المدني نص على بعض الأحكام الموضوعية للكفيل العيني في المادتين 901-902 دون تفصيل حول إجراءات نزع ملكية الكفيل العيني.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص ولم يبين ما هو الجزاء المترتب على عدم إيداع أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية خلال مهلة شهر من إستصداره من المحكمة طبقا لأحكام المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا عكس القانون الفرنسي والمصري.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يبين ولم يحدد من هم الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز وما هو الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن بتبليغ أمر الحجز إلى المدين ومن في حكمه.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يبين الجزاء المترتب على تخلف البيانات الأساسية من قائمة شروط البيع التي نصت عليها المادة 386 وهذا عكس المشرع المصري.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يبين وسيلة التظلم من حكم رسو المزاد لذا نقترح بأن يتدخل المشرع الجزائري بإجراء التعديلات الأساسية على نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تخص حجز العقار وبيعه، وذلك بإدراج بعض النصوص القانونية التي تخص المسائل الإجرائية السالف ذكرها لسد بعض الفراغات القانونية التي سبقت الإشارة إليها ، ولتوضيح بعض الأحكام القانونية الإجرائية الغامضة والمبهما ، ولتحديد بعض

خاتمة

الأحكام القانونية التي جاءت صياغتها عامة بدون تحديد، وهذا من أجل وضع أحكام قانونية إجرائية تنظم الحجز العقاري تنظيماً محكماً ودقيقاً، مع تبسيط إجراءاته وتسهيلها بغية تطبيق هذه الأحكام تطبيقاً سليماً وصحيحاً وعادلاً بغرض بيع العقار بأحسن ثمن لحماية حقوق المدين من جهة، ولتمكين الدائن من إستيفاء دينه من جهة أخرى.

وفي الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا ولو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الإجرائية لحجز العقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ومحاولة منا تبسيط هذه القواعد للحجز العقاري والإلمام بجميع عناصره.

تم بعون الله وحمده

الملاحق

الملحق رقم 01.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ:

محضر قضائي لدى محكمة مستعالم

إختصاص مجلس قضاء مستعالم

محضر تبليغ أمر حجز على عقار

المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

مستعالم

تاريخ: من شهر سنة ألفين و إثني عشر و على

المداعة

نحن الأستاذ: محضر قضائي لدى محكمة مستعالم مجلس قضاء

مستعالم

الكتاب مكتبه

بطلب من السيد (ة):

الكتاب مطرقة (ة): مستعالم.

بناها على المواد 406، 407، 416، 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بلغنا وسلمنا نسخة من الأمر الصادر عن السيد رئيس محكمة مستعالم بتاريخ .../.../2012 تحت

رقم الترتيب/12، المتضمن أمر بالحجز التنفيذي على الحقوق العقارية لتكفيل العيني

صنادق لتدبير التكفيل

ببلدية

مساحة 401 م² 87 أرا، 50 (واحد هكتار وسبعة وثمانين آر و خمسين

سنتار) وهذا لصالح الدائن مدير

السيد (ة):

المساكن (ة): - مستعالم.

مخاطبين

الحامل ل: رقم:

الصادرة بتاريخ

و أكدناه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي بإخ الطار جبرا عليه طبقا

للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

توقيع أو بصمة المبلغ له لكي لا يجهل ما تقدم

كما تركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر المسالف الذكر الكمل طبقا للقانون.

وإذنا لما تقدم حررا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه

المحضر القضائي

الملحق رقم 02.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الدبوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ:

محضر قضائي لدى محكمة مستغالم

اختصاص مجلس قضاء مستغالم

الكائن مكتبه - مستغالم. المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تاريخ: من شهر سنة ألفين وعشرة (/)
على الساعة.

يقام على طلب السيد(ة): مستغالم المعتلة من طرف مديرها

الكائن مقره ب: مستغالم .

نحن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مستغالم مجلس قضاء مستغالم

الموقع أثناء

الكائن مكتبه مستغالم .

قد أودعنا لدى المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية لولاية مستغالم ، أمر حجز عقاري صادر عن

السيد رئيس محكمة مستغالم بتاريخ تحت رقم فهرس و المتضمن

الأمر بحجز العقار المملوك للسيد الموهون المتمثل في مسكن كائن بشارع

..... رقم حي، لاستقاء الدائن من

..... مستغالم ، لديه المتمثل في القرض و فوائد المترتبة عنه

إضافة إلى مصاريف البيع .

وذلك من أجل قيده.

مخاطبين

..... صفته:.....

تصريحه

ولكي لا يجهل ما تقدم

وأشياء لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أهلنا وسلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا

للقانون ،

المحضر قضائي

توقيع أو بصمة المبلغ إليه

الملحق رقم 03.

الديوان العمومي للمحضر القضائي

تبلغ لمر بعين حبيب

الأستاذ:

المختص بمجلس قضاء مستغانم

الكاين بـ.....

محضر قضائي لدى محكمة مستغانم

..... بتاريخ من شهر سنة ألفين وأحدى عشر (/ /) وعلى الساعة

نحن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مستغانم مجلس قضاء

مستغانم

الموقع أدناه _____

الكاين بـ..... - مستغانم

بناء على المواد 406، 407، 416، 669، 672 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بلغنا وسلمنا نسخة من أمر على عريضة عبائر عن السيد رئيس محكمة مستغانم بتاريخ

...../...../2011 تحت رقم الملف 11/522، رقم 11/195/ر.م) يتضمن الأمر بعين حبيب

العقاري ليجري مهمة تلقيم الحقوق العقارية الآتية للقاصرين و شركة

والنعماء المرحوم واحدة منهما بالتراتبية واحد و عشرون جزء من مائة وإثنان و

سعون جزء (192/21) لأوصلة إثنان و أربعون جزء من مائة وإثنان و تسعون

جزء (192/42) .

إلى السيد: الحبيب العقاري الأستاذ الكائن مقره بـ: مستغانم

مخاطبين صلت: حسب

تصريحه.

الحامل (البطاقة الهوية) : رقم :

الصادرة بتاريخ

لكي لا يجهل ما التزم

كما تركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر الكلي طبقا للقانون.

وإذنا لما تقدم حررنا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه .

المحضر القضائي

تأشير و توقيع المبلغ له

الملحق رقم 04

مكتب الأستاذ : محضر قضائي لدى اختصاص محكمة مستغلم

نشر مستخرج من قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلني
المادة 748، 749 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

لقالدة : - -

- بناء على الحكم الصادر عن القسم العقاري بمحكمة مستغلم بتاريخ تحت رقم الفهرس
..... والمجهور بالصيغة التنفيذية رقم /..... الصادرة بتاريخ
- بناء على الأمر الصادر عن رئيس محكمة مستغلم بتاريخ تحت رقم فهرس
الرقم

..... /رم /..... بتأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني.

- يعلن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مستغلم للجمهور أنه تم تأجيل بيع العقار الآتي بعينه
بفاعة البيوع العقارية بمحكمة مستغلم الكائن مقرها بساحة المستشفى - مستغلم لجلسة يوم
على الساعة الحادي عشر صباحا لأعلى وآخر مزاد

تعيين العقار: عقار كائن بحي - مستغلم ، مكون من طابق ارضي قسم .. مجموعة ملكية رقم
..... له ... واجهات تطل على شارع و شارع و البالغة مساحته ب 1665 م² يشتمل على
عدة بنايات تتمثل في 06 مساكن و 05 مستودعات.

ملاحظة: العقار المعين اعلاء مشغول من طرف : : : :

التمن الاساسي : نظرا لعدم وجود مزايدين تقرر إتفاص عشر (10/1) التمن الاساسي لإلتفاح المزاد ليصبح

السعر الإقتراضي تسعون مليون دينار جزائري (90 000 000, 00 دج).

تعيين المحكمة المختصة: باع العقار بفاعة البيوع العقارية بمحكمة مستغلم مكان نواحد العقار موضوع البيع

بتاريخ على الساعة الحادي عشر صباحا و للمزيد من المعلومات يجوز لكل شخص الاطلاع

على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر أو أمانة ضبط محكمة مستغلم .

المحضر القضائي

تأشيرة رئيس أمناء الضبط

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الدبوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ :

محضر قضائي لدى محكمة مستغلم

إختصاص مجلس قضاء مستغلم

الكائن مكتبه مستغلم.

محضر إيداع قائمة شروط البيع

المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ من شهر سنة ألفين وعشرة (/ / 2010)

بطلب من :

..... المذكورين أعلاه.

ضد :

الساكسون ب: مستغلم .

بعد الاطلاع على المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

نحن الأستاذ محضر قضائي لدى محكمة مستغلم اختصاص مجلس

قضاء الكائن مكتبه مستغلم .

أودعنا لدى السيد رئيس محكمة مستغلم قائمة شروط البيع المودعة بكتابة ضبط محكمة مستغلم ، والخاصة

بالعقار المملوك أعلاه ، تنفيذاً للحكم الصادر عن القسم العقاري بمحكمة مستغلم بتاريخ

...../...../..... تحت رقم الفهرس/10 والمههور بالصيغة التنفيذية رقم/..... الصادرة بتاريخ

...../...../2010 ، و القاضي ببيع العقار الكائن - مستغلم ، مكون من

طابق ارضي قسم .. مجموعة ملكية رقم ... ، له 03 واجهات تطل على شارع و شارع و

شارع و البالغة مساحته ب 1964 م² يشتمل على عدة بنايات تتمثل في 06 مساكن و 05

مستودعات.

إثباتاً لما ذكر ، حررنا المحضر الحالي و أودعناه في تاريخه المذكور أعلاه، الكل طبقاً للقانون.

المصادر والمراجع

قائمة المصادر المراجع

أولاً: القرآن الكريم برواية ورش.

ثانياً: الكتب باللغة العربية

1- أبو الفضل جمال الدين بن منظور الأنصاري، لسان العرب، ط2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1414هـ، ج3. ج4.

2- إبراهيم مصطفى، المعجم الوسيط من الهمزة إلى آخر الضاد، المكتبة الإسلامية، اسطنبول، [د.ت.]، ج1.

3- مجد الدين الشيرازي الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مجد ، تح: محمد نعيم العرقسوسي، ط8، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1426هـ - 2005م.

ثالثاً: كتب في القانون

1- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، ط 10، 1991.

2- أحمد السيد صاوي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.

3- الأستاذ يوسف جبران نجم، طرق الإحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1981.

4- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007.

5- الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

6- بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2002.

7- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كليك للنشر، ط1، ج2، الجزائر.

8- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2012.

9- راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات، 1987.

قائمة المصادر المراجع

- 10- سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 11- طلعت محمد دويدار، التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
- 12- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط3، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ج08.
- 13- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2016.
- 14- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم، الجزائر، 2004.
- 15- فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971.
- 16- ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية، 1997، عدد02.
- 17- ماروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 18- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- 19- محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، مصر، ط 03، 1979.
- 20- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط 1، جسور للنشر، الجزائر، 2014.
- 21- نورالدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، 2006.

رابعاً: المجالات

- 1- طرايق يمينية، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية والبيع بالمزاد العلني ، مداخلة القيت لقضاة وهران، 2011.
- 2- علي بدوي، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، محاضرة أقيمت في إطار دورة تكوينية يوم 26/05/2009، بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر.

قائمة المصادر المراجع

خامسا: الرسائل الجامعية

1-العربي أمال، يحي أحلام، الحجز على العقار وتهيئة العقار للبيع بالمزاد العلني، جامعة المدية، 2011.

2-بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق ، جامعة وهران، 2013/2012.

3-حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012.

4-حمه مرامريه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009-2008.

5-خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010.

6-مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، 2002.

7-ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005/2004.

8-يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية، جامعة قاضي عياض، مراكش، 2007/2006.

سادسا: التشريعات

النصوص القانونية

- القانون المدني الجزائري، الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 78 لسنة 1975.

قائمة المصادر المراجع

- المادة 603، 923، 990، 1001، 164 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني.

- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

- الجريدة الرسمية، عدد 02 لسنة 1991.

- قانون 02-91 مؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تحديد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، الجريدة الرسمية عدد 2، 1991.

- المادة 217 من المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25/04/1993 المعدل والمتمم للأمر 59-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون⁴ التجاري

- المواد 999-1000-1001 من القانون المدني المتعلقة بحقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار .

- المادة 21 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01/03/1993 .

- المادة 600 ، 790 ، 757 ، 754 ، 755 ، 774 ، 735 ، من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- المادة 364 من قانون العقوبات الجزائري.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الاول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976

المتضمن السجل العقاري والصادر بالجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.

قائمة المصادر المراجع

المرسوم 91-02 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تحديد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء الجريدة الرسمية العدد 02-1991

- القوانين الاجنبية:

- المادة 82 من القانون المدني المصري.

- المادة 2092 فقرة 02 - 518، 519، 520 من قانون المدني الفرنسي.

-D.jeanvincent et D.jacquesprévault, voies d'exécution et procédures de distribution ,19eme édition ,dallozde delta ,paris .1999.

D.serge guinchard EtD.Tony Moussa , Droit et pratique des voies d'exécution,Dalloz,Paris,2000

ART 518 « les fonds de terre et les batiment sont immeubles par leur nature ».

-ART 519 « les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment , sont aussi immeubles par nature »

-ART 520 « les récoltependente par les racines et les fruits des arbres nom encore recueillis , sont pareillement immeubles » ART 518 « les fonds de terre et les batiment sont immeubles par leur nature ».

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوعات
	شكر وتقدير
	الإهداء
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحجز العقاري	
09	المبحث الأول: مفهوم الحجز العقاري
09	المطلب الأول: الإطار العام للحجز العقاري
10	الفرع الأول: التنفيذ الجبري
10	أولاً: التعريف
11	ثانياً: أنواعه
12	الفرع الثاني: الحجز التنفيذي
12	أولاً: حجز المنقول
14	ثانياً: حجز ما للمدين لدى الغير
14	المطلب الثاني: تمييز الحجز العقاري وشروطه
15	الفرع الأول: تمييز الحجز العقاري
15	أولاً: التعريف اللغوي والإصطلاحي
17	ثانياً: طبيعته وخصائصه
23	المبحث الثاني: نطاق الحجز العقاري
23	المطلب الأول: العقار محل الحجز
23	الفرع الأول: التعريف بالعقار
28	الفرع الثاني: العقارات المشهورة و غير المشهورة
30	المطلب الثاني: الإستثناءات الواردة على العقار محل الحجز
30	الفرع الأول: الإستثناءات العائدة على العقار في حد ذاته
31	الفرع الثاني: الإستثناءات العائدة على نظام الملكية العقارية

الفصل الثاني: إجراءات حجز العقاري وآثاره

39	المبحث الأول: إجراءات الحجز العقاري
39	المطلب الأول: دعوى الحجز العقاري
39	الفرع الأول: طبيعة الحجز العقاري والمحكمة المختصة
39	أولاً: طبيعة الحجز العقاري
40	ثانياً: المحكمة المختصة
41	الفرع الثاني: أمر الحجز العقاري
41	أولاً: شكل وبيانات أمر الحجز العقاري وتبليغه إلى الأطراف المعنية
43	ثانياً: قيد أمر الحجز العقاري لدى المحافظة العقارية
44	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على أمر الحجز العقاري
45	الفرع الأول: وضع العقار تحت يد القضاء
45	أولاً: التنفيذ على العقار تحت يد المدين
47	ثانياً: التنفيذ على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني
50	الفرع الثاني: غل اليد على الإنتفاع بالعقار وعدم نفاذ التصرفات عليه
51	أولاً : غل اليد في الإنتفاع بالعقار المحجوز عليه وإستثناءاته
55	ثانياً: عدم نفاذ تصرفات مالك العقار بعد الحجز
56	المبحث الثاني: آثار الحجز العقاري
56	المطلب الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني
56	الفرع الأول: إجراءات بيع العقار المحجوز
57	أولاً: إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عن البيع بالمزاد العلني
61	ثانياً: كفيات سير جلسات البيع بالمزاد العلني
64	الفرع الثاني: ضبط قائمة الدائنين و تقسيم حصيلة البيع بالمزاد العلني
64	أولاً: ضبط قائمة الدائنين
64	ثانياً: توزيع حصيلة البيع
66	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد العلني على العقار
66	الفرع الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد العلني على العقار

66	أولاً: طبيعة حكم رسو المزاد وبياناته
69	ثانياً: آثار حكم رسو المزاد العلني على العقار
70	الفرع الثاني: إيداع وإشهار حكم المزاد العلني
70	أولاً: إيداع حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية
72	ثانياً: الآثار المترتبة على إيداع الحكم
76	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس