



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور -خنشلة-
كلية الحقوق العلوم السياسية



القسم: الحقوق

حز وبيع العقار بالمزاد العلني

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في شعبة: الحقوق
تخصص: قانون خاص معمق

إشراف الأستاذ:
- أ.د. زواقري الطاهر

إعداد الطالبة:
- بدغيو آية
- لعائش وصال

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
تومي مريم	أستاذ محاضر -أ-	جامعة عباس لغرور -خنشلة-	رئيسا
زواقري الطاهر	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور -خنشلة-	مشرفا مقرر
قيشاح نبيلة	أستاذ محاضر -ب-	جامعة قسنطينة -1-	مشرف مساعد
باديس الشريف	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور -خنشلة-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

2025/2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر وعرفان

الحمد لله الذي نستعين عليه ونتوكل وبتوفيق منه سبحانه وتعالى استطعنا إنجاز هذا العمل.

واعتزافه بالفضل لأهله وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "من صنع إليكم معروفا فكافئوه ، فإن لم تجدوا ما تكافئون فادعوا له حتى تروا أنه قد كافأتموه " لهذا لا يسعني إلا أن أتقدم بخالص الشكر ومظيم التقدير إلى أستاذنا المحترم المشرف على هذا البحث الأستاذ البروفيسور زواقري الطاهر الذي فتح لنا صدره الرحب وجاد علينا بتوجيهاته السديدة و أعطانا من وقته الثمين بحث تفضل بقبول الاشراف على هذه المذكرة رغم كثرة أعبائه وانشغالاته فلم يمنعه ذلك من الإطلاع على كل صغيرة وكبيرة في هذا البحث فجزاه الله عنا كل خير الجزاء كما أتقدم بكشري الجزيل إلى كل أساتذة وعمال إدارة قسم الحقوق بجامعة عباس لغرور خنشلة.

الإهداء

الحمد لله ومهما حمدناه فلن نستوفي حمده والصلاة والسلام على شفيعنا ونبينا
محمد عليه الصلاة والسلام وأطبع هذه الأسطر من فيح الامتحان وأهدي عملي
هذا إلى:

الألفان اللذان يصعب ذكر فضلها ولا تسع السطور وما حوت على تعديدها
إلى آخر ما أملك في حياتي ... إلى من أذاقني فيه الحنان وسهر على مواصلة
مشواري الدراسي من صبرا علي ... واللذان ما فارقتني أدي معونتهما في
الصعاب...

إلى من جعلت الجنة تحت أقدامها أعز ما أملك في الدنيا ساكنة الفؤاد
والروح من أعطتني معنى الحنان بحبها من الصبر انعدني لها تحية لصبرها من
أرشدنا أميرة النساء من حملتني وتعبت عني صغيرا وصبرت من أجل نجاحي
دهورا أمي الحنونة حفظها الله وأطال عمرها.

إلى من غرس في رغبة الطموح والإرادة من كافح لأصل إلى ما أنا عليه من رسم
طريق النجاح أمامي وكان وراء كل خطوة خطوتها في طريق العلم إلى أكثر
من يستحق ثمرة جهدي أبي العزيز حفظه الله وأطال في عمره.

إلى سند حياتي أخواني

قائمة المختصرات:

قانون مدني	ق.م
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق.إ.م.إ.
الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية	ج.ر.ج.ج
ديوان المطبوعات الجامعية	د.م.ج
عدد	ع
فقرة	ف
صفحة	ص
دينار جزائري	د.ج

حَدَّثَنَا

مقدمة:

الوضع العادي للأمور فيها يتعلق بالروابط القانونية هو أن يقوم المدين بالوفاء بالتزامه اختيارا فإذا فعل ذلك لا يترتب أي إشكال وإنما الاشكال الذي يثور إذا امتنع المدين عن القيام بالوفاء بالتزامه وهان تثار مسألة البحث عن الوسيلة التي يجبر هذا المدين على القيام بما امتنع عن فعله اختيارا.

وعلى هذا فصاحب الحق الذي لا يستطيع اقتضاء حقه من المدين المماطل يستطيع الالتجاء إلى القضاء للوصول إلى الحماية القضائية والمشروع وضع الوسائل الإجرائية التي تمكن صاحب الحق من اجبار المدين على تنفيذ الالتزام الذي يقع على عاتقه فنجد الدعوى القضائية كضمان لاستقاء الدائن حقه من المدين فيتم التنفيذ الجبري هنا عن طريق الحجز على الأموال المملوكة للمدين وبيعها لتحصيل المبلغ المالي محل الالتزام وهو ما يعرف بعقد البيع بالمزاد العلني والأصل تبعا للقاعدة العامة أن يتم التنفيذ على أموال المدين المنقولة أولا فإن لم تكف انتقل التنفيذ على العقارات الذي لا إليه إلا في حالة خاصة واستثنائية أما ، وهذا حسب المادة 721 من ق إ م إ أما الاستثناء عن هذه القاعدة هو أن المشرع منح لأصحاب حق الرهن والامتياز والتحصيص أن ينفذوا مباشرة على العقار محل الرهن أو الامتياز دون الحجز على منقولات المدين

2- أهمية الموضوع:

نظرا لكون العقار يعتبر الجانب الإيجابي للذمة المالية للشخص بما يشكله من إئتمان وضمان فإن أهمية الموضوع تكمن في معرفة فعالية أهم الاعتبارات التي اعتمدها المشرع في سنه الاجراءات الجديدة التي تخص التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلين.

3- الإشكالية:

وعليه فإن أبرز إشكال يطرحه هذا الموضوع:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام حجز وبيع العقار بالمزاد العلني؟

ولذلك هذا الموضوع يطرح عدة تساؤلات أهمها:

مامفهوم الحجز العقاري؟ وهل يرد الحجز العقاري على عقارات المدين التي لها سنداً رسمياً مشهراً أم يرد على عقارات لاسند لها أوغير مشهرة؟ وماهي الإجراءات التي يمر بها هذا النوع من الإجراءات؟ وفيما تتمثل الآثار المترتبة عن هذه الإجراءات وكيف يتم بيع العقار بالمزاد العلني؟ وماهي الآثار المترتبة عنه؟

4- أسباب اختيار الموضوع:

تكمن أسباب اختيار الموضوع في :

أ - **الدوافع الذاتية:** تتلخص الدوافع الذاتية لاختيار الموضوع فيما يلي:

- الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع .
- إثراء المكتبة ببحث جديد قد يكون من شأنه أن يساهم في مساعدة باحثين آخرين من أجل دراسات أخرى.

ب - **الدوافع الموضوعية:** فتكمن في:

- الأهمية البالغة الذي يكتسيها موضوع الدراسة باعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية لاسيما أنه يتداخل مع بع أنواع البيوع مما استوجب تناوله وتبسيطه من خلال تناول أحكامه وإجراءاته وشرحها وفقاً لـ ق إ م إ والقوانين الخاصة الأخرى.

5- أهداف الموضوع:

لقد قمنا بدراسة هذا الموضوع بهدف معرفة وتوضيح الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار والتي يتم اتباعها لإيقاع الحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني ، وهذا بيان الآثار المترتبة على ذلك.

6- المنهج المتبع:

سنعتمد في معالجة هذا الموضوع على المنهج التحليلي بصفة أساسية من خلال تحليل المواد القانونية والربط بين الاتجاهات الفقهية المعالجة لهذا الموضوع.

7 - الصعوبات:

من أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال دراستنا لهذا الموضوع هي :

- وجود كتب عامة تحتوي على جزئيات متفرقة من الموضوع المطلوب إنجازه وقلة المراجع المتخصصة بموضوع المذكرة.

- تنوع واختلاف القوانين المتحركة في هذا الموضوع إذ نجدها متفرقة بين القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية الإدارية وبع القوانين الخاصة وعدم وجود تقنين مختص بهذا الموضوع.

6- الخطة:

لقد قمنا بتقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين: تناولنا في الفصل الأول النظام القانوني للحجز العقاري حيث قسمناه إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية الحجز العقاري وخصصنا المبحث الثاني لإجراءات الحجز العقاري وآثارها.

أما الفصل الثاني كان تحت عنوان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وآثارها الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بينما خصصنا المبحث الثاني لآثار بيع العقار بالمزاد العلني.

المفصل الأول

النظام القانوني للمجز العقاري

تمهيد:

الحجز العقاري من المواضيع التي أولاهها المشرع اهتماما كبيرا وذلك للأهمية التي تحظى بها الملكية العقارية. فقد تم النص على التنفيذ على العقار والحقوق العينية العقارية في المواد من 721 إلى 744 من ق. إ. م. إ. وأحاطه بأحكام عديدة قصد تبسيط إجراءاته وإزالة الغموض عنها لهذا لابد من معرفة مختلف أحكامه، وإجراءاته بتبيان ماهيته في المبحث الأول وإجراءاته و الإصدار المترتبة عن هذا الحجز في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

إن الحجز على العقارات التي يملكها المدين لا يلجأ اليها إلا إذا تم الحجز على أمواله المنقولة ولم تكف لسداد الدين أو ثبت عدم وجودها، ففي هذه الحالة أجاز المشرع للدائن أن يحجز على عقارات مدينة،¹ وهذا طبقاً لنص المادة 620 ق. م. ج التي تنص على أنه: " يتم التنفيذ على الاموال المنقولة، فإن كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقارات، وإذا لم يكن للمنفذ عليه عقارات فيتم التنفيذ على أمواله المنقولة مهما كانت قيمتها، مع مراعاة أحكام المادتين 622 و636".

أما أصحاب حقوق الامتيازات الخاصة أو التحصيل أو الدائنين المرتهنين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات.²

وانطلاقاً من هذه المادة سوف نقوم في هذا المبحث بتبيين مفهوم الحجز العقاري في (المطلب الأول) وتعداد أنواعه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري

لقد قمنا بتقسيم هذا المطلب على النحو التالي: تعريف عقد الحجز العقاري في (الفرع الأول). ثم ذكر أهم شروط الحجز العقاري في (الرفع الثاني) ثم ذكر قواعد الحجز العقاري في (الرفع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري

من خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى تعريف الحجز العقاري لغة واصطلاحاً وهذا لمحاولة تحديد التعريف الدقيق لهذه العملية.

1 بومرزاق، عمار، المبسط في طرق التنفيذ، الجزائر: مطبعة الشهاب، الطبعة الأولى، بدون سنة. ص. 78.

² المادة 620 من القانون رقم 09_08 المؤرخ في 25_02_2009 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر ج ج مؤرخة في 23 أبريل 2008 عدد 21

أولاً: تعريف الحجز العقاري لغة:

الحجز العقاري عبارة تتضمن مصطلحين الحجز و العقار:

1. **الحجز لغة:** حجز بينهما حجرا: وصل بينهما وحجز الشيء: حازه ومنعه من غيره. وحجز فلانا عن الأمر: كفه ومنعه، وحجز القاضي على المال: منع صاحبه التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه.¹

2. **العقار لغة:** للعقار عدة معان لغوية. فقد يستعمل للدلالة على العقار وجمعه عقاير، أي الدواء. أو ما يتداوى به من الاعشاب.

- كما قد يقصد به العقار وجمعه عقارات وهو المراد من هذه الدراسة ويقصد به كل ملك ثابت له أصل كالأرض و الدار، و العقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسعى ريعا.

- ويقال ماله دار ولا عقار أي لا يملك شيئاً، ويقال أيضا يملك عقارات، أي كل ملك ثابت كالأرض و العمارات.²

ثانياً: تعريف الحجز العقاري اصطلاحاً:

1. **الحجز اصطلاحاً:** هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقاراً أم منقولاً تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه.³

¹ المعجم الوسيط. الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مجمع اللغة العربية، القاهرة، ص. 164.

² بوجلال، فاطمة الزهراء. الحجز التنفيذي على العقارات في القانون الجزائري. أطروحة دكتوراه في علوم القانون، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017-2018، ص. 16.

³ شاطبي، فطيمة الزهراء. الحجز العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة ماستر في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021، ص. 7.

2. العقار اصطلاحاً: يمكن أن نقدم تعريف للعقار من مجمل ما كتبه الفقه بشكل مقتضب، فنقول بأن العقار كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله إلا بإتلاف كالأراضي و البنايات و الأشجار وغيرها وكان متصلاً بالأرض و البنايات و الأشجار وكان متصلاً بالأرض اتصال قاراً واستقراراً، وهو ذلك نوعين عقار بطبيعة كالبنايات و السكنات وعقار بالتخصيص، وهو المنقول الذي خصص لخدمة العقار.¹

كما ورد تعريفه في نص المادة 683 من القانون المدني: " بأنه كل شيء مستقر يجيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار ".²

- وما يمكن استخلاصه مما سبق أن الحجز العقاري يشمل العقارات لطبيعتها و العقارات بالتخصيص ما لم تتفصل عن العقار ، أما إذا فصل المنقول المعتبر عقاراً بالتخصيص على العقار فإنه يفقد صبغته كعقار بالتخصيص، وعندئذ يجوز حجزه بطريق حجز المنقول، كما تعتبر محجوزة مع الأرض الغلة و الثمار القائمة ما لم تتفصل عنها و الاصل و المبدأ هو أن الحجز على العقار يشمل ملكيته كاملة أي ملكية الرقابة وحق الانتفاع معاً، غير أنه ليس ثمة ما يمنع من الحجز على ملكية الرقبة وحق الانتفاع وحده أو الحجز على حصة الشيوع مع ملاحظة انه لا يجوز الحجز على حق الاستعمال و السكن و حقوق الارتفاق العينية التبعية.³

¹ بن عبو، عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري .مذكرة ماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم الإداري، جامعة وهران، 2012-2013، ص. 10.

² المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26_90-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_07 المؤرخ في 23 ماي 2007. ج ر العدد رقم 31

³ مروك، نصر الدين .طرق التنفيذ في المواد المدنية .ط. 2، دار هومة، 2000، ص. 205..

- كما عرفه بعض الفقهاء على أنه: " وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره الذي يمكن حق التتبع، تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم استيفاء دينه من ثمرها.¹

الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري

أوجب المشرع الجزائري شروطا أساسية لا بد من توافرها عند اللجوء إلى الحجز على العقار فهناك شروط تنصب على محل أو موضوع الحجز و هناك شروط متعلقة بالحاجز و المحجوز عليه، وهي كالآتي.

أولاً: شروط محل الحجز:

حسب المادة 721 من ق. م. إ.² التي تضمنت في طياتها طبيعة المال المراد حجزه و المتمثل في العقار حيث أن هذا العقار يكون بطبيعته و المتمثل في الأرض، البناء، الأشجار، الأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض.³

1. العقار بطبيعته:

1.1. الأرض:

الأصل في العقار بطبيعته هو الأرض باعتبارها الشيء الوحيد التي تجمع القوانين

المقاربة على اعتبارها عقارا، لمالها من صفتي الثبات و الدوام فهي التي لا يمكن نقلها من مكان غلى مكان آخر مع الاحتفاظ بذاتيتها، وتشمل الأرض وسطحها وباطنها.⁴

¹ قروي، محمد الصالح. *التنفيذ الجبري على العقار*. مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون أعمال - النظام القانوني للاستثمار، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2013-2014، ص. 10.

² يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المدنية، مقرر كانت أو مشاعة...".

³ حومة، عباس *بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري*. أطروحة دكتوراه الطور الثالث (د. أ. م.) في القانون، تخصص قانون مدني، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2023-2024، ص. 17.

⁴ مرامرية، حمة. *الحجز التنفيذي*. رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، ص.

2.1. الأموال المدمجة في الأرض:

فالإدماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار عن طريق التبعية في الحكم للأرض التي تعتبر مصدر صفتها العقارية ومنه الأبنية ويقصد بها المساكن وكذلك الجسور و السدود و المطاحن، ولا يشترط ان تكون البنايات قد شيدت على سبيل الدوام، غذ أن الصفة تثبت لها ولو أقيمت بشكل مؤقت.¹ وكذلك الاشجار و البنايات و الثمار.

2. العقارات المحجوزة بالتخصيص:

أوضحت الفقرة الثانية من المادة 683 من ق. م. ج المقصود بالعقارات بالتخصيص الذي يجوز للدائن أن يحجز عليه، حيث نصت: " غير أنه في المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص ".²

ونستنتج من هذه نص هذه المادة لإيقاع الحجز على العقارات بالتخصيص حجزا عقاريا لا يكون إلا مع العقار الذي خصصت ورصدت لخدمته فإذا انتلك المدين قطعة أرضية وخصص لها جزارا يملكه لخدمته فإن حجز الاجرار منفردا عن الارض التي بخدمها غير ممكن وإنما يحجز مع الأرض التي تم حجزها.³

3. العقارات بحسب الموضوع:

أضاف الفقه فئة ثالثة من العقارات وهي العقارات بالتعليق، وهي عقارات بحسب موضوعها أو ما درج على تسميتها بالحقوق العينية العقارية و التي يمكن تعريفها على أنها

¹ مرامية، حمة. المرجع السابق، ص 63.

² حومة، عباس. بيع العقارات بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 22.

³ المرجع السابق، ص 25.

سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تخوله استعماله واستغلاله و التصرف فيه تحت حماية القانون.¹

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحجز:

بالإضافة إلى شرطي الصفة الاهلية فقد اشترط المشرع الجزائري في طالب التنفيذ إلى العقار شروط جوهرية وهي:²

- * أن يكون بيد الحاجز سند تنفيذي من بين السندات المذكورة في المادة 600 ق. غ. م. إ.
- * أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها وفضل وسيلة لإثبات ذلك، المحضر الذي يحرره الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ.³

ثالثا: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه:

لاشك ان المحجوز عليه في الحجز العقاري هو المدين، وهو الغالب هو صاحب العقار أو صاحب الحق العيني المحجوز فإن لا يشترط أن يكون المدين مالكا للعقار المراد التنفيذ عليه وأساس هذا الشرط أن المدين يضمن التزاماته بأموال غيره، إلا أن شرط ملكية المدين للعقار محل لحجز يرد عليه استنتاجات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه حيزا.⁴

الفرع الثالث: قواعد الحجز العقاري

يحكم الحجز القواعد التالية:

- ¹ بوجلال، فاطمة الزهراء. الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 25.
- ² بلغادي، مراد. إجراءات حجز العقار بالمزاد العلني. مذكرة ماستر في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022، ص. 24.
- ³ بريارة، عبد الرحمن. طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفق التشريع الجزائري، لا سيما قانون الإجراءات الإدارية رقم 08-09. ط. 1، منشورات بغداددي، 2009، ص. 225.
- ⁴ بلغادي، مراد. اجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني، مرجع سابق، ص 35.

القاعدة الأولى: أن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه إلى أن يباع وكل ما يترتب على الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال المحجوز بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز في تحويل الحجز إلى مبلغ من النقود لاستيفاء حقه وكل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة يقع باطلاً وعديم الأثر ويترتب على ذلك أن المال المحجوز، يظل أخلاقي الضمان لسائر الدائنين.¹

القاعدة الثانية: على المحجوز عليه أن يتخذ من الإجراءات والتصرفات التي لا تضر بالدائن الحاجز كرفع دعوى الحيازة أو مطالبة الغير بالوفاء مادامت هذه التصرفات هي في صالح الدائن الحاجز.²

القاعدة الثالثة: الحجز يقطع التقادم وفقاً للمادة 317 من ق. م.

القاعدة الرابعة: لا يجوز أن يتقدم للمزاد العلني المدين والقضاة الذين نظروا في القضية والمحضرون القضائيين ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون الأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين.³

المطلب الثاني: أنواع الحجز العقاري

بعد أن كان الحجز التنفيذي على العقار هو النوع الوحيد الذي يوقع على العقار، بينما الحجز التحفظي فكانت إمكانية توقيعه تقتصر على المنقولات فقط بحجة أنه يمكن تهريب المنقولات واستحالة تهريب العقارات نظراً لطبيعتها، كونها لا يمكن نقلها من مكان لآخر، إلا أن المشرع الجزائري عدل عن موقفه هذا، أين أصبح توقيع الحجز التحفظي على العقارات ممكناً هو الآخر مثله في ذلك مثل المنقولات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

¹ شاطبي، فطيمة الزهراء. الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 10.

² محمد، حسنين. طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية. د. م. ح، 1989. ص 82.

³ شاطبي، فطيمة الزهراء. المرجع السابق، ص 11.

وذلك أنه على الرغم من استحالة تهريب الأموال العقارية مادية غير أن إمكانية تهريبها قانونيا فرضية واقعية.¹ لذا وجب علينا معرفة بين هذين النوعين من الحجز و التمييز بينهما بالتطرق إلى الحجز التحفظي في (الفرع الأول) ثم الحجز التنفيذي في (الفرع الثاني) وأخيرا التمييز بين هذين النوعين من الحجز في (الفرع الثالث) و الأثر الذي يترتب عليه (رابعا).

الفرع الأول: الحجز التحفظي:

لتحديد الحجز التحفظي لابد من معرفة تعريفه (أولا) وخصائصه (ثانيا) وشروطه (ثالثا).

أولا: تعريف الحجز التحفظي:

وللتعريف بالحجز التحفظي نقول بأنه اجراء وقائي لا يلجأ اليه إلا عند الضرورة ويطلب من الدائن الذي يقدم إلى رئيس المحكمة طلب بشأنه يتضمن حجز ما للمدين من الاموال المنقولة وذلك كإجراء وقائي للحفاظ على حقوق الدائن، و الحجز التحفظي هو منع المدين من التصرف في أمواله المنقولة سواء بالبيع او الهبة أو التهريب ووضع هذه الاموال المنقولة تحت يد القضاء.²

ثانيا: خصائص الحجز التحفظي:

يمكن تعداد خصائص الحجز التحفظي في النقاط التالية:

* الحجز التحفظي اجراء مؤقت إذ يواجه الضرورة عندما يخشى الدائن تهريب المدين لأمواله قبل أن يستوفي مقدمات التنفيذ وشرع فعلا التنفيذ عليها، ولذا لا يجوز إجراءه بغير

¹ بوجلال، فاطمة الزهراء. الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 53.

² بومرزاق، عمار. المرجع السابق، ص 52.

سند تنفيذي ويكفي ان يكون مع الحاجز ما يثبت وجود حقه فإذا تأكد هذا الحق انقلب الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي أما إذا لم يتأكد فإن الحجز يزول.¹

* توقيع الحجز التنفيذي ليس منوطاً بإدارة المدين وحده وإنما لابد من استصدار أمر بتوقيعه من القاضي *ordonnance* ولا يكون ذلك إلا في حالة الضرورة وهي إذا كان ثمة استعجال وخطر يهددان الضمان العام.²

* الحجز التحفظي يشل يد المدين ويجعل أي تصرف منه بعد الحجز التحفظي يعد باطلاً وعدم الاثر وأن الاموال المنقولة للمدين المحجوزة تحفظياً تظل تحت الحراسة سواء من المدين نفسه او من حارس آخر إلى حين تثبيت الحجز أو يأمر القضاء بغير ذلك.³

ثالثاً: الشروط التي يلزم توافرها لتوقيع الحجز التحفظي:

يشترط لتوقيع الحجز التحفظي ثلاثة شروط:⁴

يتعلق اولها: بالحق المحجوز من اجله، وثانيها: بالمال المحجوز، وثالثهما: بالاستعجال.

1. الشروط التي تتعلق بالحق المحجوز من أجله:

يشترط في الحق الذي يوقع الحجز التحفظي ضماناً له شروطاً معينة، وهي ان يكون محقق الوجود وحال الأداء ومعين المقدار.⁵

¹ مبروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص 129.

² محمد، حسنين. طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ط. 4، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص. 147.

³ بومرزاق، عمار. المرجع السابق، ص 57.

⁴ العربي، عبد القادر الشحط طرق التنفيذ. دار الهدى للطباعة والنشر، 2007، ص. 11.

⁵ في بيان شروط الحق في مباشرة الحجز التحفظي على المنقول لدى المدين، راجع فتحي ووالي، التنفيذ الجبري، بند 131 وما يليه، ص 358 وما بعدها.

2. الشروط تالتي تتعلق بالمال المحجوز:

لا يرد الحجز التحفظي في القانون الجزائري إلا على المنقول، ومن ثم لا يرد على العقارات بطبيعتها.

3. شروط الاستعجال:

يتحدد الاستعجال طبق معيار موضوعي، فاستعجال الدائن للحصول على حقه ليس كافيا للأمر بالحجز التحفظي، ويقدر القاضي الذي يطلب منه أمر الحجز التحفظي مسألة وجود الاستعجال أو عدم وجوده كما يجب على الدائن أن يثبت وجود الاستعجال حتى يأذن القاضي بالحجز إذا كان إذ له لازما لتوقيع الحجز وذلك بأن يدلل على تأثير الحجز سوف يهدد مصالحه، وأن ذلك سوف يصيبه ضرر.¹

رابعا: أثر الحجز التحفظي:

الغاية من الحجز التحفظي هي وضع المنقول تحت يد القضاء ومنع المدين المحجوز عليه من التصرف في هذا المنقول إضرارا بالدائن فكل تصرف من المدين بعد توقيع الحجز وتبليغه اليه يكون باطلا وعديم الأثر ولا يحتج به على الدائن الحاجز، لكن يظل المدين المحجوز عليه حائزا للمنقول المحجوز بصفة مؤقتة إلى حين تثبت الحجز ما لم يأمر القاضي بغير ذلك وله أن ينتفع به انتفاع رب الاسرة الحازم الحريص *bon pervede famille* وأن يمتلك الثمار غير انه ليس له أن يؤجر المنقول المحجوز عليه بغير إذن من القاضي.²

¹ العربي، عبد القادر الشحط. المرجع السابق، ص 117.

² محمد، حسنين. المرجع السابق، ص 152.

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي:

في هذا الفرع سوف يتم التطرق إلى تعريف الحجز التنفيذي (أولاً)، ثم شروط الحجز التنفيذي (ثانياً)، ثم أثر الحجز التنفيذي (ثالثاً)، وصولاً إلى التمييز بين الحجز التنفيذي و الحجز التحفظي (رابعاً).

أولاً: تعريف الحجز التنفيذي:

الحجز التنفيذي هو وضع المال المحجوز سواء كان منقولاً أم غير منقول تحت يد القضاء ومنع المنفذ ضده من ان يتصرف فيه، وذلك للمحافظة على حقوق الدائن الحاجز طالب التنفيذ، لاستيفاء دينه من ثمنه عند بيع هذا المال.¹

ثانياً: شروط الحجز التنفيذي:

يشترط في الحجز التنفيذي:

- 1- وجود سند تنفيذي لدى طالب الحجز بغض النظر عن نوعه.
- 2- طلب صاحب الشأن من دائرة التنفيذ الحجز على أموال المدين أو بعضها.
- 3- إصدار امر بالحجز من قاضي التنفيذ.
- 4- سبق اخطار المدين وتكليفه بالوفاء مع تبليغه صورة عن السند التنفيذي وانذاره بأنه سيتم الحجز على امواله. غذا لم يقم بالوفاء خلال مدة الاخطار.²

ثالثاً: أثر الحجز التنفيذي:

الحجز التنفيذي هو طريقة أو إجراء يلجأ إليها الدائن للوصول إلى استيفاء حقه من مدينه بعد أن يكون بيده سند تنفيذي تثبت تلك الحقوق ويتم ذلك عن طريق المحضر القضائي هذا

¹ عثمان التكروري العدالة البطيئة الظلم [/http://www.othman.ps](http://www.othman.ps)

² عثمان التكروري، المرجع السابق.

الآخر الذي يتولى ممارسة تلك الإجراءات باعتباره ضابط عمومي مكلف خصيصا بهذه المهمة و الحجز التنفيذي قد يستهدف الاموال المنقولة والأشياء التي يملكها المدين وفي حالة عدم كفاية قيمتها لسداد الدين قد يتجاوز التنفيذ إلى عقارات المدين.¹

رابعاً: التمييز بين الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي:

ذكرنا أن الحجز التحفظي إجراء مؤقت أو وقائي يستهدف غاية تحفظية بحتة حيث أن الحجز التنفيذي يعد أول إجراء من إجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية وفيما يلي سنستعرض اهم النتائج.²

1. الغاية من الحجز التحفظي هو ضبط مال المدين ووضعه تحت يد القضاء لمجرد منع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفاً يضر بحق الحاجز ولا يؤدي بذاته غلى بيع المحجوز واستفاء دين الحاجز منه.

- اما الحجز التنفيذي فيهدف إلى بيع اموال المدين المحجوز عليها وفاء لدين الحاجز.³

2. الحجز التنفيذي يرمي مباشرة إلى الوظيفتين معا: وهو يعتبر إجراء ذا طبيعة مزدوجة تحفظية وتنفيذية، وأما الحجز التحفظي فهو يرمي مباشرة غلى الوظيفة الاولى، ويكون الفارق بين الحجزين هو ان الحجز التنفيذي يعتبر منذ بدئه اجراء تحفظيا وتنفيذيا في نفس الوقت، اما الحجز التحفظي فهو يعتبر اجراء تحفظي لا يؤدي غلى التنفيذ إلا بتوافر شروط معينة تنقسه عن الحجز التنفيذي، فإذا توافرت هذه الشروط انقلب الحجز التحفظي غلى حجز تنفيذي.⁴

¹ بومرزاق، عمار. المرجع السابق، ص 68.

² مبروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 131.

³ مبروك نصر تلدين، المرجع السابق، ص 131.

⁴ العربي الشجط عبد القادر، ص 108.

3. يكفي أن يكون دين الحاجز من الحجز التحفظي محقق لوجود ولا يلزم أن يكون معين المقدار غذ يقدره القاضي في هذه الحالة تقديرا مؤقتا.

- بينما يشترط بالنسبة للحجز التنفيذي أن يكون دين الحجز حال الاداء محقق الوجود ومعين المقدار.¹

¹ مبروك نصر تلدين، المرجع السابق، ص 132.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز العقاري وآثارها

للقيام بالحجز العقاري لابد من اتباع مجموعة من الإجراءات يمكن حصرها في ثلاث عناصر، تتمثل في استصدار امر الحجز و تبليغه للمدين ويعبر مع وجوب تسجيله في المحافظة العقارية ويترتب على هذه الإجراءات جملة من الآثار سواء كانت آثار في حق المحجوز عليه أو آثار في ذمة المحجوز عليه. وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث فقد خصصنا المطلب الأول لإجراءات الحجز العقاري. بينما تطرقنا في المطلب الثاني إلى الآثار المترتبة عن الحجز العقاري.

المطلب الأول: إجراءات الحجز العقاري

يتم الحجز على العقار و الحقوق العينية العقارية الأخرى بإجرائين حيث يبدأ باستصدار أمر الحجز (الفرع الأول)، ثم تبليغه وقيده في المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات الحجز على العقار المشهر:

أولاً: استصدار أمر الحجز على العقار:

يتمثل هذا الاجراء في:¹

1. تقديم الطلب:

إن الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري يتم بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة، حيث لابد أن يقدم الطلب إلى الجهة القضائية المختصة التي تنظر في صحته وتصدر أمر بذلك وفقاً للمادتين 722 و 724 من ق.إ.م.إ.

¹ بوغني، سمية. "الحجز العقاري في التشريع الجزائري". المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 1، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2020. ص 522.

و تجدر الإشارة إلى أن الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز وبتقديم طلب الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري أمامها هي موطن العقار، وفي حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية، لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وبأمر واحد على عريضة واحدة.

يقدم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة المختصة يتضمن ملتمسه بإجراء حجز على عقار مدينه، ويجب أن يتضمن الطلب على الخصوص اسم ولقب وموطن كل من الدائن و المدين.

2. مرفقات طلب الحجز:

ويجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق المحددة في المادة 723 من ق.إ.م.إ التي تنص على: ث يرفق طلب الحجز المشار اليه في المادة 722 أعلاه بالوثائق الآتية:

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين. و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء.
- 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- 3- مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز.
- 4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار
- 5- شهادة عقارية.

إذا لم يرفق الطلب بهذه الوثائق يرفض الطلب، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.¹

¹ المادة 723 من القانون 08-09. المرجع السابق.

3. إصدار أمر الحجز:

يقوم رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري محل التنفيذ بعد تأكده من الشروط المطلوبة في الطلب و الوثائق المرفقة به وذلك من خلال أجل (8) أيام من ايداع الطلب بإصدار أمر على غريضة بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري.¹

ووفق لنص المادة 722 من ق.إ.م يقوم أيضا يقوم رئيس المحكمة بالتوقيع على أمر الحجز بالاستجابة أو بالرفض، ووفقا نص المادة المذكورة أعلاه فإن طلب الحجز الذي يقدمه الدائن أو ممثله القانوني إلى رئيس المحكمة يجب أن يتضمن على الخصوص البيانات التالية:

- اسم ولقب الدائن وموطنه:

يجب أن تحوي العريضة اسم ولقب طالب التنفيذ، حتى ولو قدم العريضة المحضر القضائي أو المحامي، فاسم ولقب الدائن من البيانات الجوهرية، كما يجب أن يتضمن الطلب بيان الموطن الحقيقي للدائن، وهذا من أجل تحديد هوية الدائن تحديدا نافيا للجهالة.²

- اسم ولقب المدين وموطنه:

يجب أن تتضمن العريضة بيان آخر اعتبره المشرع من البيانات الجوهرية وهو تحديد هوية المدين تحديدا دقيقا حيث يسمح بتسهيل توجيه إجراء الحجز للشخص المعني والصحيح، ولتفادي أيضا أية مشاكل التي قد تحدث في الإجراءات التي تتبع فيما بعد، كأن توجه إجراءات الحجز إلى شخص غير مدين للدائن أصلا.³

¹ بن عيو، المرجع السابق، ص 32.

² نموش، حميد، بيع العقار المحجوز. مذكرة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2012-2013، ص. 31.

³ المرجع نفسه.

- وصف العقار المراد حجزه:

يجب على الدائن أو ممثله القانوني ذكر كل ما يفيد وصف العقار وتعيين العقار المطلوب حجزه، مع بيان موقعه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية حيث يجب وصف وتحديد العقار بدقة.¹

ثانيا: تبليغ أمر الحجز:

عالج المشرع تبليغ المحجوز عليه من خلال المادتين المستحدثتين 688 و 689 أدناه تبعا لإقامة المحجوز عليه داخل أو خارج الوطن:

1. إقامة المحجوز عليه داخل الوطن:

إذا كان المحجوز عليه شخصا طبيعيا ، يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، وهو ما ينسجم مع مضمون المادة 410 التي تنص: " عند استحالة التبليغ الرسمي شخصا للمطلوب تبليغه فإن التبليغ صحيحا إذ تم في موطنه الاصيلي إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو في موطنه المختار".

أما إذا كان المحجوز شخصا معنويا، فيبلغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي وهو ما ينسجم مع مضمون المادة 408 من ق.إ.م التي تنص: "...ويعتبر التبليغ الرسمي إلى الشخص المعنوي شخصا إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض".

¹ أبو عطية، هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرتفعات المدنية والتجارية. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص. 261.

وفي كلتا الحالتين سواء كان المحجوز عليه شخصا طبيعيا أو معيوب يجب أن تسلم نسخة من محضر الحجز و الجرد إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه 3 أيام وإذا رفض الاستلام ينوه عنه في المحضر.¹

2. إذا كان المحجوز عليه في الخارج:

يقوم المحضر القضائي في هذه الحالة بتطبيق الاجراءات التي نصت عليها المادة 689 من ق. إ. م. إ وهو أن يقوم بالتبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز ومحضر الحجز و الجرد إلى موطنه في الخارج وذلك وفقا لما تقرر إجراءات التبليغ الرسمي.²

ثالثا: قيد الحجز في المحافظة العقارية:

بعد قيام المحضر القضائي باستصدار امر الحجز الى العقار وتبليغه للأشخاص الذين أوجب القانون بتبليغهم به، يقوم المحضر القضائي بإجراء ثالث أوجبه المشرع عليه وهو ايداع أمر الحجز فورا في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بالمحافظة العقارية التابعة لهذا العقار.³ ويعتبر قيد الحجز في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، حيث أن تبليغ أمر الحجز لا يرتب عليه اعتبار العقار محجوزا ما لم يقتد، لذلك لابد من وجود إجراء آخر يرتب على القيام بحجز العقار وهو القيد الذي نصت عليه المادة 379 من ق. إ. م. إ: " أن أمر الحجز يودع خلال شهر من تبليغه بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه موقع العقار لكي يسجل في السجل المنصوص عليه قانونا وهو السجل العقاري ".⁴

¹ بريارة، عبد الرحمن. طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 180.

² حومة، عباس. المرجع السابق، ص 63.

³ المرجع نفسه، ص 57.

⁴ ختير، مسعود. "إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري". مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 8، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، ديسمبر 2022.

المطلب الثاني: آثار وتوقيع الحجز التنفيذي على العقار

بعد اتمام جميع الاجراءات السابقة من ايداع طلب الحجز واستصداره ثم تبليغه وقيده يصبح العقار محل الحجز تحت يد القضاء ويرتب أثره القانوني فتترتب آثار في حق المدين المحجوز عليه (الفرع الأول)، وآثار تترتب في ذمة المحجوز عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الآثار التي تترتب في حق المدين المحجوز عليه

عند توقيع الحجز العقاري تترتب جملة من الآثار في حق المدين ولعل أهمها:

أولاً: احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار:

إن اعتبار العقار محجوزاً قضائياً يكون من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهو ما يترتب عنه وضع العقار تحت سلطة القضاء من الناحية القانونية، إلا أن هذا لا يترتب انتزاع صفة الملكية عن المحجوز عليه، بل يضل المدين المحجوز عليه مالكا للعقار، وهو ما يترتب عدة آثار:

1- المحافظة على العقار المحجوز:

فعلى المدين المحجوز عليه القيام بكل التدابير والإجراءات القانونية والمادية للحفاظ على العقار المحجوز، وله أيضاً الحق في كل المساعي المخولة قانوناً لحمايته (والمقصود هنا دعاوى الحيابة الثلاث).

2- تحمل تبعه هلاك العقار المحجوز:

إذا هلك العقار المحجوز وهو في ذمة المدين المحجوز عليه كان عليه تحمل تبعه هذا

الهلاك مهما كان مصدره، سواء تعلق الأمر بقوة قاهرة أو بخطأ منه ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتحملها الدائن ولا القول بانقضاء الدين.¹

3- إذا تم بيع العقار المحجوز حل محله ثمنه:

فيصبح هذا الثمن ملك للمحجوز عليه بدلا عن العقار وإذا استوفى الدائنون حقوقهم وبقي جزء من ثمن العقار المحجوز فإنه يكون من نصيب المدين المحجوز عليه.

ثانيا: قطع التقادم:

إن الحجز بصفة عامة مهما كان نوعه يقطع التقادم، وبالنسبة للحجز على العقار فإن مدة سريان التقادم تبدأ من تاريخ استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، وهو ما أكدته المادة 317 من ق. م. ج بنصها: " ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبعية أو بالحجز ... "، وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية في عدة أحكام منها الحكم الصادر في 1966/11/22 بقولها: " أن قيام الدائن بالتنبيه أو بالحجز على المدين لنزع ملكية عقاره وإن كان بذاته إجراء قاطعا للتقادم المسقط لحقه في ذمة مدينه يبدأ بموجبه سريان التقادم من جديد، إلا أن الحكم بإلغاء قائمة شروط البيع لبطلان سند التنفيذ أو بطلان حق الحاجز في التنفيذ به يستتبع حتما بطلان التنبيه الذي أعلن دون سند صحيح يخول الحق في التنفيذ بمقتضاه فلا يكون للتنبيه أثر في قطع التقادم.²

الفرع الثاني: الآثار التي تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه:

يرتب الحجز العقاري عدة آثار في ذمة المدين المحجوز عليه تتمثل في:

¹ مخلوف، هشام. "آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري". مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، يناير 2018، ص. 38.

² مخلوف، هشام. آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الادارية الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

أولاً: عدم سريان تصرفات المدين على عقاره:

- إن الغاية من الحجز التنفيذي هي وضع المال المحجوز تحت يد القضاء للمحافظة عليه ومنع المدين من التصرف فيه وإنقاص قيمته إضراراً بمصلحة الحاجز تمهيداً لبيعه وتوزيع الثمن على أصحاب الحقوق.

وإن الحجز يقتضي التحفظ على المال والحيلولة دون التصرف فيه على نحو يضر بحقوق الحاجزين، غير أنه لا يترتب عليه إخراج المال من يد المدين، ولا يعني أنه فاقد الأهلية أو أنه ترتب على ماله المحجوز حق عيني للحاجز لأن المال المحجوز يبقى مملوك للمدين المنفذ عليه.

- واعتباراً من تسجيل الحجز يصبح ممنوعاً على صاحب العقار المحجوز القيام بتصرفات من شأنها نقل الملكية أو تجزئتها أو إنشاء أي حق عيني عليه لأن مثل هذه التصرفات تفقد ضماناً أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية أو تنقص منها وإعمالاً بنص المادة 735 من ق.إ.م.إ لا يمكن أن يكون البطلان مطلقاً فالمادة جاءت بعبارة "قابلية للإبطال" وما يعزز ذلك هو المصلحة من البطلان المتمثلة في عدم عرقلة التصرفات التي يجريها المدين المحجوز عليه على المال.¹

- تجدر الإشارة إلى أنه بمجرد انقضاء مهلة شهر الممنوحة للمدين المنصوص عليها في المادة 725 فقرة (2) من قانون إ.م.إ قد نميز بين حالتين:

1. حالة الوفاء:

وتتلخص في قيام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية

¹ حسيبان، رضا. الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية. مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص. 51-52.

والحاجز، سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي فإن إجراءات البيع بالمزاد العلني توقف وتصبح كل التصرفات الواردة على العقار نافذة.

2. حالة عدم الوفاء:

وفي هذه الحالة يتمتع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء، حيث يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع، كمقدمة لبيع العقار المحجوز، كملاحظة فإن المدين يستطيع الوفاء بالدين في أول جلسة المزايمة وكننتيجة فإن إجراءات البيع توقف ويرفع الحجز.

3. حالة العقار المثقل بتأمين عيني:

في حالة وجود عقار أو حق عيني عقاري مثقلا بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب توجيه إنذار إلى الحائز وحماية للغير الذي قد يتعامل مع الحائز على هذا العقار، أوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهرة في مواجهة كل من المدين والحائز، بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلبى إلى جانب المدين.

4. حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز على العقار:

إن في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي، بعد قيد أمر الحجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي بتسجيله مع الدائنين، وذلك عن طريق استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات.¹

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالحجز العقاري غير المشهرة

لقد نص المشرع الجزائري العقار الغير مشهر بقواعد معينة سيما فيما يتعلق باستصدار

¹ بوغنيم، سمية. الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 524.

أمر الحجز وتبليغه.

أولاً: أمر الحجز وتبليغه:

- يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار ويرفق طلب الحجز بـ:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين؛

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها؛

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

و مع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية سيما بالنظر إلى المقرر الإداري و العقد الثابت بالتاريخ، الذي غالباً ما يكون مفقداً لهذه البيانات الدقيقة، فإنه لا يوجد يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري والبيع بالمزاد.

- و يتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقاً للإجراءات المتبعة في الحجز على العقارات المشهورة.

ثانياً: قيد أمر الحجز:

بما أن العقار لا يملك سند ملكية مشهورة، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية لذلك استحدث المشرع الجزائري إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة.¹

¹ عثمانى، عبد الرحمان. "الحجز العقاري في القانون الجزائري". مجلة البحوث القانونية والسياسية، مجلد 3، العدد 16، جامعة سعيدة، ص. 178.

ثانيا: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال واستغلال العقار:

- بما أن حجز العقار لا يؤدي إلى نزع ملكيته من المدين وإخراجه من حيازته، فهو يظل المدين له صفة المالك، وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات وهي:

1. إذا كان العقار في يد المدين:

بالرجوع إلى المادة 730 ف 01 من ق. إ. م. إ نجدتها تنص على أنه: " إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، مالم يؤمر بخلاف ذلك للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع ".¹

ومؤدى ذلك أن المدين المحجوز عليه إذا كان العقار في يده ويستعمله بنفسه، كأن يقيم في مسكنه أو يزرعه بنفسه، فإنه يعد حارسا له بقوة القانون.

- كما أنه لا يدفع بدل الإيجار على سكنه في العقار المحجوز.

2. إذا كان العقار مؤجرا:

وهي الحالة التي تناولتها المادتين 730 ف 02 و 731 من ق. إ. م. إ ، وذلك بغية ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة أو بإيجار زهيد فيضعف فرص بيعه خاليا بالمزاد العلني.

- فإذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز. - إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، وليس له تاريخ ثابت فإنه لا يكون نافذا في حق الحاجز عليه والمستأجر ففي هذه الحالة يفسخ الإيجار.¹

¹ مخلوف، هشام. آثار التنفيذ على العقار، المرجع السابق، ص 40-41.

خلاصة الفصل:

نستخلص في نهاية هذا الفصل بأن الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبر على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مدينة سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة في يد القاء لاستيفاء حقه في حالة امتناع المدين على تنفيذ التزاماته اختياريًا فيجبره على الوفاء ولقد نظم المشرع أحكامه في المواد من 721 الى 774 من قانون الإجراءات المدنية والادارية من خلال التطرق الى أنواعه التي قد يكون التي قد يكون الحجز العقاري حجزًا تحفيظًا الذي أضافه المشرع للحجز على العقار بعدما كان في السابق يرد على المنقولات فقط والهدف الوحيد منه هو حماية الدائن من خطر معيب بالمحافظة على أموال المدين وعدم نفاذ تصرفات المدين بشأن هذه الأموال وقد يكون الحجز تنفيذيا والهدف منه هو وضع الأموال المدين المحجوزة ي يد القضاء من اجل بيعها وفاء لدين الحاجز.

كما ان الحجز العقاري تمر بثلاث مراحل وهي مرحلة استصدار امر الحجز ثم تبليغه وأخيرا أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

ويترتب على الحجز العقاري جملة من الآثار أجدها تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه من التصرف في العقار وتقييد سلطته في استعمال واستغلال العقار وأثار تترتب في حق المدين المحجوز عليه كاحتفاظه بملكية العقار وقطع التقادم.

الفصل الثاني

اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وأثارها

تمهيد:

بعد ان استعرضنا تلك الاجراءات التنفيذية بدءا بالحجز التحفظي وما تبعه م اجراءات من تبليغ المدين واعطاء مهلة له للوفاء ثم القيام بمنصب الحجز التنفيذي إلى أمواله وتحرير محضر بذلك و اللجوء على بيعها وفي حالة عدم كفاية ثمن بيعها أو ثبت وجود شيء لدى المدين يلجأ الدائن إلى استصدار أمر من القضاء المختص لقيود الرهن على عقارات المدين وتبليغه بذلك وفي حالة عدم استجابته فإن آخر اجراء ضده يتم بيع ممتلكاته العقارية،¹ وقد نظم المشرع الجزائري بيع العقارات المحجوزة في المواد 737 إلى 765 من ق. إ. م. إ، وهذا ما سنعالجه في (المبحث الأول) و التطرق على الآثار المترتبة عنه في (المبحث الثاني).

¹ بومرزاق، عمار. المرجع السابق، ص 91.

المبحث الأول: اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني:

يتم بيع العقار بالمزاد العلني وفق الاجراءات و القواعد التي رسمها القانون وحددها، حيث تناول المشرع الجزائري الاجراءات الممهدة لبيع العقار في ق. إ. م. إ، من خلال جملة من المواد وتبدأ هذه الاجراءات بإعداد العقار من طرف المحضر القضائي.¹ (المطلب الأول) ثم تأتي مرحلة الاعلان عن الجلسة البيع الذي يتم من خلالها بيع العقار وكيفية سر هذه الجلسة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الاجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني

ويقصد بهذه المرحلة التمهيدية لبيع العقار أو الحق العيني بالمزاد العلني، أي جميع الاجراءات السابقة لجلسة المزادة، اين تشهر بإعداد العقار بالمزاد العلني، باعتماد اكبر عطاء مقدم (الفرع الأول) ثم تأتي مرحلة تحديد مكان اجراءات البيع بالمزادة (الفرع الثاني) وأخيرا يتم الاعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني (الفرع الثالث).

الفرع الاول: اعداد العقار للبيع

يستحيل تنبيه نزع الملكية تنتهي مرحلة وضع العقار تحت يد القضاء وتبدأ مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ العقاري وهي مرحلة اعداد العقار للبيع، وهذه المرحلة تتضمن سلسلة من الاجراءات التي منها اعداد العقار للبيع، وسوف نتبع خطوات هذه المرحلة و التي تتلخص في أن القائم بالتنفيذ يقوم بإعداد قائمة شروط البيع لدى كتابة ضبط المحكمة بالتنفيذ المختصة متضمنة بيانات معينة ومرفقا بها بعض المستندات ثم يقوم كاتب الضبط بأخبار بعض الاشخاص بإيداع القائمة خلال اجل معين ثم يؤشر بحصول الاخبار على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية، ثم يعلن عن ايداع قائمة شروط البيع، وإذا ما واجهت اعتراضات

¹ مزياني، ياسمينة. أحكام البيع بالمزاد العلني. مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون معق، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2018-2019، ص. 52.

على القائمة فإنه يتم الفصل فيها في جلسة الاعتراضات وسوف نوضح الآن بالتفصيل هذه الخطوات.¹

أولاً: اعداد قائمة شروط البيع:

إن قائمة شروط البيع هي الركيزة الأساسية للبيع العقاري بالمزاد العلني فمن جهة يتم إعداد العقار للبيع ومن جهة أخرى تسمح لكل من يهمه الأمر أن يعرف العقار وكل ما يتعلق به ويعرف كل الشروط الضرورية للترشح.²

1. تعريفات قائمة شروط البيع:

لم يتضمن ق. إ. م. إ، تعريفاً لقائمة شروط البيع، واكتفى بذكر بياناتها فقط، لكن يمكن اعتبارها ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، ورغم أن المشرع الجزائري تدارك أخطاءه وتضمنت نصوصه الجديدة تعريفات قانونية للمصطلحات المفتاحية، لكنه لم يتدارك ذلك في هذا القانون، بدليل أنه لم يشهد أية تعديلات منذ سنة 2008، مما يجعل عملية التعريف والتفسير فقهية أو تمحيص مشاريع القوانين المعروضة على غرفتي البرلمان قبل المصادقة عليها.³

2. الطبيعة القانونية للقائمة:

* لقد ذهب بعض الفقه المصري إلى أن القائمة هي عريضة لافتتاح لدعوى إلا أن لمحكمة النقض المصرية نفت عنها هذا الوصف، مستدلة في ذلك بأن عريضة افتتاح الدعوى طبقاً لقانون المحاماة المصري يجب إمضاؤها من طرف محام و قائمة الشروط المشرع لم يشترط ذلك فيها.

¹ العربي، عبد القادر الشحط. طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 158.

² بوعصيدة، إلياس. البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة وفق التشريع الجزائري. مذكرة ماستر في القانون العام، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2021-2022، ص. 33.

³ بن زكري، راضية. "بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي" مجلة القانون والمجتمع، المجلد 10، العدد 01، 2020، ص. 68.

* وفي الجزائر لا يمكن اعتبارها عريضة لافتتاح الدعوى لأن هذه ما هي إلا طلب قضائي يحتوي ادعاء يهدف من خلاله صاحبه الى الحصول على الحماية القضائية، وقائمة شروط البيع لا تحتوي أي ادعاء ويهدف بها المنفذ إلى إعداد شروط بيع العقار المحجوز و تحمل دينه و ثمنه. كما اعتبرها بعض الفقه الفرنسي، أي قائمة شروط البيع عقد يتم بين الحاجز بصفته بائع العقار و الشخص الراسي عليه المزداد.

* لقد اعتبرها بعض افقه الفرنسي أي قائمة شروط البيع عقد يتم بين الحاجز بصفته بائع العقار و الشخص الراسي عليه المزداد.

* وبهذا يمكن القول أن الطبيعة القانونية القائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي الى التعريف الكامل أو الدقيق بالعقار المطلوب بيعه، ويعدها المحضر.¹

3. شكل القائمة:

تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ في شكل محضر، يحتوي على بيانات ويرفق بمستندات، لذا ستكون دراستنا على النحو التالي:

أ/ بيانات القائمة:

أوجب المشرع الجزائري في المادة 02/737 من ق. إ. م. إ، أن تشمل قائمة شروط البيع على البيانات التالية:

1- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين، والحاجز، والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.²

2- بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، ومبلغ الدين، وهو من البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ، مخصصة لإبلاغها للغير، حتى يتسنى له مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.³

¹ حسين رضا، المرجع السابق، ص 71.

² قروي، محمد الصالح، التنفيذ الجبري على العقار، المرجع السابق، ص 46.

³ مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 194.

- 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه وقيده، وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة، وإسمها مفرزا أو مشاعا، وإذا كان بناية يعين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.¹
- 5- تحديد شاغل العقار وصفته و سبب الشغل أو أنه شاغر، وهذا حتى لتسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد.
- 6- شروط البيع و الثمن الاساسي و المصاريف و يجب أن تكون هذه الشروط غير مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.²
- 7- تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء.
- 8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.³

ب- مرفقات:

أوجبت المادة 738 من قانون 08-09 المتضمن ق. إ. م. إ، على المحضر القضائي عند ايداع قائمة شروط البيع إرفاق بعض المستندات. تعتبر مكملة للقائمة وذلك بغرض تمكين ذوي الشأن من التأكد عند الاطلاع على هذه القائمة من صحة البيانات الواردة وتتمثل هذه المستندات في:⁴

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2- نسخة من أمر الحجز.

¹ قروي، محمد الصالح. التنفيذ الجبري على العقار، المرجع السابق، ص 46.

² عزوق، صونية. بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني. مذكرة ماستر في الحقوق، قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012. ص 7.

³ مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 194.

⁴ حمدي باشا، عمر. طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار هومة، الجزائر، 2012. ص 293.

3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.

5- مستخرج جدول الضريبة العقارية.¹

4. الجزء المترتب على تخلف البيانات الاساسية لقائمة شروط البيع:

* مع أن المشرع لم يحدد الجزء المترتب على تخلف ارفاق أي وثيقة أو سند بقائمة شروط البيع فإن ذلك يخضع لما اشرنا اليه في المادة 737 من ق. إ. م. إ، ويكون ذلك بنفس الجزء المترتب على تخلف أي بيان من البيانات السابقة لأن في تخلف الوثيقة ما يثبت البيان أو ما تقوم على صحته ليكون لبيان بدون سند أو اثبات، وهو ما يجعله غير موجود في حالة التشكيك في صحته البيان وبذلك يكون لمن مصلحته الدفع بتخلف وثيقة معينة و الضرر الحاصل جراء تخلف أي وثيقة، وغذا خلت القائمة من احدى البيانات الاساسية المذكورة في المادة 737 من ق. إ. م. إ، فتكون قابلة للإبطال مع أي البطلان نسبيا وليس مطلقا، وبالنتيجة وهو مقرر لمن له مصلحة من بين الاشخاص الذي تبلغ لهم قائمة شروط البيع ودعوى الابطال يجب ان ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في الابطال.²

ثانيا: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

بعد تحرير و إيداع قائمة شروط البيع، أوجب المشرع تبليغ بعض الأشخاص المعنيين عن طريق المحضر القضائي بتوجيه إنذار بالاطلاع على القائمة وذلك خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع، وهذا ليتمكنوا من اجراء ملاحظاتهم

واعترضاتهم وهذا ما نصت عليه المادة 740 من ق. إ. م. إ وهم:

1- المدين المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو محل اقامته.

2- الكفيل العيني و الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.

¹ المادة 738 من قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المرجع السابق.

² بن عبو، عفيف. اجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 82.

- 3- المالكين على الشيوخ إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
- 4- الدائنين المقيدون في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في موطنهم المختار.
- 5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- 6- إلى الورثة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن نختار فموطن المتوفي دون بيان الاسماء و الصفات وليطلعوا على قائمة شروط البيع و لتدرج ملاحظاتهم قبل البيع.¹

ثالثا: الاعلان قائمة شروط البيع:

بعد التبليغ الرسمي يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها الضابط العمومي تبعا لأهمية الاموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة الصادرة به، كما يقوم بتعليق نسخة في لوحة الاعلان بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال (08) أيام من تاريخ التبليغ لأطراف بإيداع قائمة الشروط وترفق صورة من الاعلان في الجريدة ونسخة من محضر التكاليف مع ملف التنفيذ ويجوز لكل شخص يهمله البيع الاطلاع على المضمون الكامل لقائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي في أمانة ضبط المحكمة.²

رابعا: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

خصص المشرع وسيلة اجرائية هامة القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بالعقار، قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني هذه الوسيلة هي الاعتراض على قائمة شروط البيع.³

¹ بلقاسم، محمد أمين. أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري. مذكرة ماستر، جامعة بويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص عقود ومسؤولية قانون خاص، 2013-2014..

² بريارة، عبد الرحمن. المرجع السابق، ص 244.

³ مزياني، ياسمينة. أحكام البيع بالمزاد العلني، المرجع السابق، ص 57.

1. تعريف الاعتراض:

يقصد بالاعتراض، أنه التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثر في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه كما تم تعريفه على أنه مسلك إجرائي ينصب على التنفيذ العقاري لا نظير له في التنفيذ الجبري يتجسد في تقرير يودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ متضمنا النص على القائمة شكلا وموضوعا من شأنه وقف إجراءات البيع حتى يفصل فيه بحكم نهائي.¹

2. الأشخاص المعنية بتقديم الاعتراضات:

لقد أجاز المشرع الجزائري رفع دعوى الاعتراض لكل شخص ذي مصلحة على ان يتم تسجيل الاعتراض بثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات والا سقط حقهم في التمسك به. وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتتعدّد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي وفي حالة عدم الاعتراض يوشر امين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويقدم اشهاد للمحضر القضائي بعدم وجود أي اعتراض ليقوم هذا الأخير بالشروع في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بعد تحديد تاريخ ومكان وقوعه من قبل رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيع.²

3. كيفية تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع و الفصل فيه:

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع حسب نص المادة 742 ق. إ. م. إ بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من نفس القانون، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، وذلك خلال ثلاثة (03) أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقهم

¹ حسيان رضا، عوارض الحجز العقاري، مقال منشور، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران2، محمد بن أحمد.

² رحايمية، عماد الرحمان. الاعتراض على قائمة بيع العقار و الآثار المترتبة به مقال منشور في مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم العدد الخامس جوان 2018، ص 43.

في التمسك بها، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي.

ويتم الفصل في الاعتراض من طرف رئيس المحكمة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع بعدها المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.¹

4. المحكمة المختصة بنظر الاعتراض وميعاده:

تطبيق للفقرة الثالثة من المادة 742 من ق. إ. م. إ فغن الفصل في الاعتراض يتم من طرف رئيس المحكمة الموجودة في دائرة اختصاصها العقار بعد انعقاد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز القضائي، ويفصل في الاعتراضات في أجل أقصاه ثمانية أيام من رفع الاعتراض.²

الفرع الثاني: تحديد زمان زمان إجراء البيع بالمزايدة:

* إن بيع المال المحجوز يجب أن يتم دائما باتباع إجراءات المزايدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر ايداع قائمة البيع.³

* بالرجوع إلى نص المادة 737 من ق إ م إ، نلاحظ أنها نصت على أنه يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر ايداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة، ومن الناحية العملية والتطبيقية فإن مكان إجراء المزايدة يكون بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وذلك حتى ولو تعددت الحجوز، وفي نفس اليوم والساعة المحددين

¹ بلغالي، مراد. إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني، المرجع السابق، ص 75.

² لكمين، مسعود. الحجز العقاري. مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، فرع قانون الأعمال، 2002. ص 63.

³ مزياني، ياسمينة. المرجع السابق، ص 59.

سلفا، وتعتبر جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار جلسة رسمية وقانونية مثلها مثل بقية الجلسات الرسمية الأخرى الخاصة ببقية الأقسام التي تعقدها المحكمة.

* وتجدر الإشارة إلى أنه عند تحديد التاريخ يجب مراعاة المواعيد المنصوص عليها في المادة 749 من ق إ م إ، ، أي أن لا يقل ميعاد الجلسة عن 30 يوما من تاريخ صدور الأمر، غير أن المشرع لم يحدد حدا أقصى لجلسة البيع على عكس نظيره المصري الذي أوجب أن لا يقل الميعاد عن 30 يوما وأن لا يزيد عن 60 يوما من تاريخ الأمر الذي يصدره القاضي.¹

الفرع الثالث: الاعلان عن جلسة البيع

يتم الاعلان عن ابيع بوسيلتين ولفئتين:

أ/ الوسيلة الاولى للفئة الاولى (الاعلان الخاص): وهذه الوسيلة تخص ذوي الشأن الذين سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع وهم الدائنين التنفيذيين و المحجوز عليه ويتولى المحضر القضائي اخبار هذه الفئة في ميعاد (10) أيام على الأول متى حصول اجراءات النشر.

ب/ الوسيلة الثانية: للفئة الثانية (الاعلان العام): وهذه الوسيلة تعني الجمهور العام، وحتى يتمكن الاشخاص المهتمون بالمزايدات العلنية من الدخول في العملية يتعين على المحضر القضائي القيام بنشر اعلان في أجل 30 يوما على الأكثر وعشرون يوما على الأقل، ويجب أن ينشر هذا الاعلان في 'حدي الصحف الخاصة للإعلانات، كما يقوم أيضا بلصق المستخرج على الباب الرئيسي للمبنى المحجوز وايضا تعليقه في اللوحة المعدة بالإعلانات بالمحكمة الكائن بدائرة محل البيع.²

¹ حومة، عباس. المرجع السابق، ص 157.

² مبروك، نصر الدين. المرجع السابق، ص 219-220.

فالمشرع راعى ألا تطول هذه الفترة بين الاعلان و البيع فينسى الناس أمر البيع كما رعى ألا تقتصر هذه الفترة فلا تكف الاحاطة أكبر عدد ممكن من راغبي الشراء يوم ومكان البيع.

المطلب الثاني: الاجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار

بعدما تعرضنا إلى الاجراءات السابقة على جلسة العقار و المتمثلة في اعداد العقار للبيع وتحديد زمان ومكان المزايمة و الاعلان عن البيع سنتناول في هذا المطلب الاجراءات المتبعة أثناء المزايمة وتأجيلها و على رسو المزاد وكذلك اعادة بيع العقار أخيراً.

الفرع الأول: اجراءات جلسة المزايمة:

يجرى البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية تكون مفتوحة للجميع، برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض سواء كان نائب الرئيس أو القاضي رئيس القسم العقاري في بيع العقارات أو الحقوق العينية المملوكة على الشيوع أو رئيس قسم شؤون الأسرة في بيع عقارات ناقص الأهلية والمفقود أو رئيس القسم التجاري في بيع عقارات المفلس، أو حسب ما يراه جديراً بذلك. والأفضل أن يترأس جلسة البيع من كلف بمراقبة قائمة شروط البيع والإجراءات التالية إلى غاية الفصل في الاعتراضات بتكليف من رئيس المحكمة خلال توزيع المهام بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وفي التاريخ والساعة المحددين لذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، وبحضور الدائنين المقيدن والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني بالإضافة للشركاء في الشيوع في بيع العقارات المملوكة على الشيوع والولي والوصي والمقدم في بيع العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية، وكيل التفليسة والمفلس، ومالك العقار المثقل بتأمين عيني الذي يطلب البيع، و بعد إخبارهم بثمانية أيام (08) على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل على ثلاثة 03 أشخاص.¹

¹ بوزار، وهيبية. حكم رسو المزاد في البيوع العقارية. أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة فارس، المدينة، 25 أكتوبر 2023، ص. 93.

أولاً: إفتتاح المزايمة و تقديم العروض:

* تنص المادة 754 من ق إ م إ، على أنه بعد إفتتاح جلسة البيع يتولى رئيسها التحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي لذوي الشأن لأجل حضور جلسة البيع، و حصول إجراءات الإعلان عن البيع.

* إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بإفتتاح المزد العلني، و هنا يذكر بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع و الثمن الأساسي المذكور بقائمة شروط البيع الذي ستجري المزايمة على أساسه، و الرسوم و المصاريف.

* كما يقوم بتعيين مبلغ التدرج في العروض التي تقبل من المتزايدين، بمعنى القيمة التي يزداد بها عن الثمن الأساسي أو عن العرض السابق، و تحدد هذه القيمة حسب أهمية العقار، و في جميع الأحوال لا تقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض.

* وإفتتاح المزايمة ما هو إلا دعوة لتقديم العطاءات و هو المبلغ الذي يعرضه المزاييد و يرغب في شراء العقار على أساسه.¹

ثانياً: التشريع في بيع العقار:

بعد أن يتأكد رئيس الجلسة بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً تم مراعاتها يعلن عن المشروع في البيع، و يذكر المزايدين بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع و الثمن الأساسي و المصاريف القضائية بتحديد مبلغ التدرج في المزايمة حسب أهمية العقار الذي يجب أن لا يقل عن مبلغ (10.000 دج)، حيث تنص المادة 753 من ق. إ. م. إ في فقرتها الثالثة على أنه: " إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بإفتتاح المزد العلني و يذكر بشروط البيع والثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في

¹ مرامرية، حمة. الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 205.

المزايدة حسب أهمية العقار والحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينا في كل عرض ¹.

الفرع الثاني: تأجيل جلسة المزايدة:

الاصل أن يجري البيع في اليوم المحدد ذلك ولكن قد تطرأ عوامل تؤدي إلى تأجيله وهذه العوامل قد تكون قبل يوم البيع أو في يوم البيع ذاته، ومثال التأجيل في يوم البيع حالة قيام المدين بإثبات أن صافي ما تملكه أمواله جميعا في سنة واحدة يكفي للوفاء بحقوق دائنين، إذ يجوز له أن يطلب الاعتراض على قائمة شروط البيع وتأجيله اجراءات البيع كما سبق أن ذكرنا وللقاضي سلطة تقديرية إزاء هذا الطلب وإذا حكم بالتأجيل فإنه يحدد جلسة أخرى لإجراء هذا البيع،² وهذا ما سنتطرق اليه على التوالي:

أولا: جلسات تأجيل الجلسة:

الجلسة الاولى:

* تخضع مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين المستحدثتين من ق. إ. م، إ، ويجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية تكون مفتوحة للجميع تعقد من أجل ذلك الشأن وليس لغيره للقيام بإجراء آخر، وتعقد الجلسة بالتوقيت والتاريخ المحدد سلفاً، ويترأسها رئيس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع.

* وبعد إفتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر، ومدى توفر النصاب من المزايديين ثم يؤمر بإفتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والثلث الأساسي وقيمة المصاريف، ومبلغ التدرج في المزايدة والذي لا يجب أن يقل عن عشرة آلاف (10.000) دج بين كل عرض.³

¹ المادة 753 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات، مرجع سابق.

² العربي، عبد القادر الشحط. المرجع السابق، ص 163.

³ بن عبو، عفيف. المرجع السابق، ص 106.

* ويجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية.

1- بناءً على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية.

2- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.¹

الجلسة الثانية: (الجديدة).

بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط أو الحق العيني العقاري والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف يحدد وإذا تبين من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر 10/1 الثمن الأساسي من إعادة النشر والتعليق وفقاً لأحكام المواد 750 و754 و755 من ق. إ. م. إ.² ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثين (30) يوماً على الأقل وخمسة وأربعين (45) يوماً على الأكثر من تاريخ التأجيل.³

الجلسة الموالية:

يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عطاء وواو كان أقل من الثمن الاساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استبقاء الذين عين بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الاساسي المحدد له وهذا ما نصت عليه المادة 754 من ق. إ. م. إ. في فقرتها الاخيرة.⁴

للتوضيح تكون الجلسات على النحو التالي:

¹ بن عبو، عفيف. المرجع السابق، ص 107.

² شاطبي، فطيمة الزهراء. المرجع السابق، ص 80.

³ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 309.

⁴ حسيان، رضا. الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية. مذكرة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013. ص 104.

الرقم	الجلسات	الثمن الاساسي	عدد المزايدين	النشر	أمر القاضي
1	الجلسة الاولى	هو مئة حدد من طرف الخبير	3 مزايدين على الأقل	اجراءات الاعلان و النشر	يصدر القاضي أمر بتأجيل الجلسة
2	الجلسة الثانية	ما حدده الخبير	3 مزايدين على الأقل	اجراءات الاعلان و النشر جديدة	يصدر القاضي أمر بتأجيل الجلسة
3	الجلسة الثالثة	بأعلى عرض	بغض النظر عن عدد المزايدين	اجراءات اعلان و نشر جديدة	يصدر القاضي أمر البيع

ثانيا: اجراءات تأجيل البيع:

أوجب ق.إ.م. إ.م. إ.م. تأجيل البيع أن يخضع البيع لبعض الاجراءات قد حددتهم المادة 575 التي تنص على: " يجب أن يحدد الامر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما (30) ولا تزيد عن (45) يوما من تاريخ التأجيل، وغي هذه الحالة يعاد النشر و التعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 أعلاه.¹ يستنتج من هذه المادتين:

¹ أنظر: المادتين 755 من 08-09 المتضمن ق.إ.م. إ.م. إ.م. مرجع سابق.

أ/ صدور أمر التأجيل:

لا يمكن أن تأجل الجلسة إلا بموجب أمر يصدره القاضي القائم بجلسة البيوع ويسجل في سجل خاص ويفهم من خلاله المشرع يريد إعطاء الضمانات الكافية من أجل البيع العقاري بالمزاد العلني.¹

ب/ تحديد مدة التأجيل:

لقد حدد القانون على سبيل الحصر المدة التي يجب على القاضي أن يمنحها من يوم التأجيل إلى الجلسة الموالية، حيث يجب أن يكون التأجيل خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما (45) يوم.

ج/ اعادة النشر و التعليق:

يجب على المحضر القضائي أن يقوم بإعادة النشر و التعليق لمستخرج الاعلان بالبيع طبقا للمادة 750 من ق. إ. م. إ فلا يمكن تأجيلها الجلسة إلا استوجب الامر بإعادة نشرها وتعليقها.

د/ استيفاء الدائن لدينه عينيا:

لم ينص القانون صراحة حول دخول الدائنين في المزايدة في العقار على عكس المنقول أين يمكن للدائنين دخول المزايدة وشراء الأشياء المحجوزة وبالرجوع على نصوص ومواد قانون إ. م. إ. نجد ان الدائنين ليس لهم الحق في الدخول في المزايدة غير أنه لا يمنعهم من شراء العقار محل الحجز وذلك لاستيفاء دينهم عينيا.²

الفرع الثالث: كيفية رسو المزاد

بمجرد افتتاح المزاد من طرف الرئيس يبدأ المتزايدين في التنافس وتقديم العروض على ألا يقل كل عرض عن 10.000 دج وعندما يتوقف المزاد تتوقف العروض، ثم يقوم

¹ القروي، بشير سرحان. إجراءات الحجز في القانون الجزائري. بحث ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، 2006. ص 142.

² القروي، محمد صابر. قادري، سهام. التنفيذ الجبري على العقار، المرجع السابق، ص 65.

المحضر القضائي بالنداء الاخير لقيمة المزاى الذي قدمه، ثم ينتظر دقيقة واحدة وينادي مرة أخرى وذلك ليعيد النداء بالعرض وقيمه و الشخص الذي قدمه وينتظر مدة دقيقة أخيرة ليفسح المجال امام الرئيس للإعلان عن رسو المزاى حيث تنص المادة 757 من ق. إ. م. إ: " يعتمد الرئيس العرض الذي لا يرد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية بفصل بين كل نداء دقيقة واحدة " ¹. وسقط العطاء السابق لتقديم عطاء يزيد عليه ولاو كان باطلا. ²

الفرع الرابع: حالات اعادة بيع العقار

تجري إعادة البيع في حالتين هما:

* إذا لم يتم الراسي عليه المزاى بتنفيذ شروط مرسى لمزاى أعيد بيع العقار على ذمته بعد إعداره بأن يقوم بالتنفيذ التزاماته وذلك في ميعاد عشرة أيام.

* كذلك يعاد البيع على ذمته بالمزاى إذا لم يتم بتسجيل حكم رسو المزاى الصادر له يفي خلال شهرين التالين لتاريخه بمكتب الرهون.

وتبدأ إجراءات اعادة البيع بإجراء نشر جديد يتضمن فضلا عن البيانات المتعلقة بالعقار قيمته التي صدر بها حكم مرسى المزاى السابق وتاريخ جلسة المزايدة الجديدة. ³

أولا: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه

إن تخلف الراسي عليه المزاى يدفع الباقي خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاى يتم أعداره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملا في خلال مهلة 5 ايام وهذا الأعدار يكون في شكل عقد غير قضائي يوجه له عن طريق لمحضر القضائي وألا تفيد البيع بالمزاى العلني على ذمته وهذا ما تم النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 757 من ق. إ. م. إ بقولها: " و إذا لم - الراسي عليه المزاى باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة اعلاه يتم أعداره بالدفع خلال 5 ايام وألا اعيد البيع بالمزاى العلني على ذمته ومعنى ذلك أنه إذا لم

¹ المادة 57 من القانون 08-09 المتضمن ق. إ. م. إ، المرجع السابق.

² أنظر: المادة 69 من القانون المدني الجزائري.

³ حسين، محمد. المرجع السابق، ص 138-139.

يدفع من اعتمده عطاؤه كاملا الثمن أو دفع مبلغ يقل على خمس الشحن تعاد المزايدة على ذمة ". أي على مسؤوليته في ذلك إذا تقوم إعادة البيع في جولة لاحقة فإذا بيع العقار بمن أقل من السابق تسري المادة 1/158 من ق. إ. م. إ، ملزم بفارق الثمن.¹

- إعادة بيع العقار بزيادة سدس (1/6) مبلغ رسو المزداد:

من أجل الرفع من ثمن العقار لاستثناء جميع حقوق الدائنين، فإنه إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من المبلغ الأساسي، وخلال أجل ثمانية (08) أيام متتالية لرسو المزداد، يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بزيادة السدس (1/6) على الأقل عن قيمة البيع الأول، مع إيداعه قيمة الثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة الضبط.²

¹ بلعقون، كريم. التنفيذ على المرهون في القانون الجزائري. المرجع السابق، ص 67.

² عماري، حمزة. أحكام البيع العقاري و القضائي في التشريع الجزائري. المرجع السابق، ص 29.

المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني

في هذا المبحث سنتطرق إلى آثار حكم رسو لمزاد في المطلب الأول ، إلى توزيع حصيلة البيع لاستيفاء الدائن حقه في (المطلب 2)

المطلب الأول: حكم رسو المزاد

إن إيقاع البيع بالمزاد العلني على العقار يتم عند اعتماد العرض والعتاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية وفي نفس الجلسة وفورا اعتماد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد ، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد مشتري للعقار ملزما بدفع الثمن الذي رسا له المزاد في المدة التي يحددها القانون¹ وعليه سنتناول في المطلب مفهوم حكم رسو المزاد في الفرع (1) والقواعد التي تحكمه (الفرع 2) إلى الآثار المترتبة عنه في الفرع (3).

الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد

لتبيان مفهوم حكم رسو المزاد لا بد من تعريفه و طبيعته القانونية.

أولا : تعريفه

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكد عطاء وسدد كامل المصاريف والثمن ورسوم التسجيل ولا يترتب على صدور هذا الحكم باعتبار المشتري مالكا لأن الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل هذا الحكم.

وهو يعتبر خاتمة السلسلة من الإجراءات القانونية ، أي هو خاتمة المطاف بالسبة لإجراء التنفيذ الجبري ولا يبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ وهو يمثل الغاية التي يصبو إليها

¹مرجاني، يسمينة. المرجع السابق، ص 69.

الحاجرون وكل من يعد طرف في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار المحجوز¹.

ثانياً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

أجمع الفقه على أن حكم رسو المزاد وإن كان يصدر في شكل الأحكام القضائية و بديابجته ، كما أنه لصيغة الأحكام من حيث حجيته في مواجهة لأطراف التنفيذ إلا أنه لا يعتبر من حيث المضمون حكماً قضائياً باعتبار أن جميع العقار لا يشكل خصومة قضائية وبالتالي فإن هذا الحكم لا يسمى نزاعاً ولا يصدر في خصومة بالمعنى الدقيق وعليه ليس له من الأحكام سوى الإسم لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقدير أن المزاد قد فتح وأن شخصاً قد اعتمد عرضه وأنه قد دفع الثمن بالكامل والمصاريف القضائية ورسوم التسجيل².

الفرع الثاني: القواعد التي تحكم حكم رسو المزاد

في هذا الفرع سنتطرق إلى بيان تحكم رسو المزاد وشهره والظعن في حكم رسو المزاد أولاً : بيانات حكم رسو المزاد:

قد نصت المادة 763 ق إ م إ أن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويدير بديابجته لذلك يجب أن يتضمن :

- المحكمة التي أصدرته.
- تاريخ إصداره ومكانه.
- اسم القاضي الذي أجرى المزادة.
- اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة.

¹حمدي، باشا عمر. المرجع السابق، ص 313.

²مرامية، حمة. المرجع السابق، ص 209.

- أسماء وألقاب الأطراف ومواضعهم¹.
- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجر والإجراءات التي تليه لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته و الارتفاقات العالقة به .
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد العلني
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا ومعنويا.
- الثمن الراسي له المزاد وتاريخ الدفع.
- توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم².

ثانيا : شهر رسو المزاد

نتيجة لكون حكم رسو المزاد يرد على عقار وكانت ملكية العقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيود فإنه يجب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حيث تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد وذلك طبقا لنص المادتين 16 و 17 من قانون 75/74 المتعلق بالشهر العقاري وكذا القانون المدني فالشهر هو وسيلة انتقال الملكية. وقد نص المشرع الجزائري في المادة 762 ف 12 ق إ م إ أنه لا بد من قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية من طرف المحض والقضائي حيث تنتقل الملكية خلال أجل شهرين من تاريخ صدور الحكم وتتم إجراءات شهر هذا الحكم بالمنطقة العقارية دائرة اختصاصها موقع العقار وهذا وفقا لنص المادة 774 ق إ م إ وذلك دون مراعات أصل الملكية³.

ثالثا: الطعن في حكم رسو المزاد

¹ حمدي، بات عمر. المرجع السابق، ص 313.

² بن عبو، عفيف. المرجع السابق، ص 200.

³ مزياي، ياسمينة. المرجع السابق، ص 72.

أشرنا سابقا بأن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا وإنما هو قرار ولائي لأصل في الأعمال الولائية ، وبحسب ما ذهب إليه الفقه التقليدي لا تخضع لطرق الطعن التي تخضع لها الأعمال القضائية وذلك نظرا لإمكانية رفع دعوى أصلية للمطالبة ببطالانها . إلا أن الفقه الحديث يذهب إلى ضرورة خضوع الأعمال الولائية لطرق الطعن وخصوصا الاستئناف غير أن طرق الطعن هذه نظمها القانون لتؤمها مع الأعمال القضائية وليس الولائية.

وقرر المشرع الجزائري أنه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد عن طريق الطرق العادية والغير العادية لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية وهذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد باعتباره عمل ولائي لا قضائي¹ حسب نص المادة 765 ق إ م².

الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد

بمجرد صدور حكم رسو المزاد تترتب الآثار التالية:

أولا: نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

حكم رسو المزاد يشتمل في منطوقه على أمر المدين أو الحائز، أو الكفيل العيني بتسليمه العقار الراسي عليه المزاد والتمتع وثمراته بالعودة للقواعد العامة في البيوع فإن البائع ملزم بتسليم الشيء المبيع إلى الحالة التي كانت عليها وقت البيع ، وذلك بتمكين مشتري من التصرف في المبيع من حياة وانتفاع ويحصل التسليم على النحو الذي يرفق مع طبيعة الشيء ويجوز للتسليم بالتراضي³ وبصدور حكم رسوم المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية.

¹ مسعي، محمد يونس. البيع بالمزاد العلني. مذكرة ماستر في قانون الشركات، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016-2017، ص. 43.

² نص المادة 765، حكم رسو المزاد الغير قابل لأي طعن.

³ حسان، رضا. المرجع السابق، ص 162.

في موجهه يحصل الراسي عليه المزاد سندا للملكية حسب نص المادة 762 من ق إ م إ بينهما أن حكم رسو المزاد سندا للملكية.

والملكية التي تنتقل إلى المشتري هذ ذاتها التي كانت يملكها المدين المحجور عليه وبالتالي ينتقل إليه بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق¹.

ثانيا: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري

تطهير العقار المقصود به هو تقليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية ، فتطهير العقار إذاهو رفع جميع القيود والحقوق والأعباء المنتقل والمحمل بها العقار حتى ينتقل هذا العقار صافيا إلى المشتري والمرفوق والقيود التي يظهر منها العقار في حكم مرسي المزاد هي تلك الحقوق المفيدة والمسجلة قبل صدور أمر الحجر المنصب على العقار المباع الذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد و الأصل في البيوع هو انتقال الملكية إل المالك الجديد محملة بكل الحقوق المترتبة على العقار كالرهن أو حق الاختصاص أو حق الإمتياز ، لكن وخروج على القاعدة فقد نص القانون على حكم يجعل حد لهذه الحقوق التبعية بموجب المادة 2/764 ق إ م إ ويترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرالعقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهن الرسمية والحيازية التي أعلن صاحبها بإيداع قائمة شروط البيع وأخيرا وتاريخ جلسته طبقا للمادتين 740 و 747 من ق إ م إ ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن وطبقا لهذا النص يتلقى الراسي عليه المزاد الملكية خالية مما كان مقررا عليها من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز بحيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق إلا الأولوية في إستيفاء ديونهم من ثمن العقار ولولا هذا النص لانتقلت الملكية إلى الراسي عليه المزاد مثقلا بهذه الحقوق ما دامت هذه الحقوق قد قررت قبل تسجيل تنبيه ينزع الملكية ولكا

¹بوعصيدة، إيناس. المرجع السابق، ص 54.

عليه لتخليص العقار منها إما أن يعني لأصحابه بديونهم المضمونة بهذه الحقوق وإما يعمل على تطهير العقار وفقا للقواعد التي قررها بالقانون المدني¹.

المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع

إن المرحلة النهائية م مراحل التنفيذ الجبري ينتزع الملكية استبقاء الدائن حقه ، وهذه المرحلة ليست من خصائص التنفيذ والملكية وحدها بل هي الغاية من إجراءات التنفيذ الجبري في جميع الأحوال.

ولا يثير استيفاء الحق صعوبة إجرائية إلا حيث يتعدد الدائنون الحاضرون ولا تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء لهم بكامل حقوقهم وإزاء ذلك وضع المشرع قواعد التوزيع بحيث يشترك جميع الحاضرين في تحمل خسارة بعض حقوقهم بأن تقسم تقسيما تناسبيا مع مقدار كل منهم² وقد نظم المشرع أحكام توزيع الحصيلة في المواد من 790 إلى 799 وكلية تقوم بتوزيع الحصيلة يجب توفر بعض الشروط هي :

- 1 - عند صدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة يتم تخصيص حاصل رسو المزاد على الدائنين المسجلين الذي يجري التوزيع عليهم ويتم التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة أو بيع العقارات المأذون بيعها قضائيا.
- 2 - يجب أن تتوافر في الدائنين شروط استيفاء حقهم جبرا، أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم إلا في حالة موافقة المدين المحجوز عليه في البيوع الجبرية كتابة على الوفاء للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية.
- 3 - ألا تكون إجراءات توزيع حصيلة البيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءات التوزيع³.

¹ مسعي، محمد يونس. المرجع السابق، ص 46-47.

² العربي، عبد القادر الشحط. المرجع السابق، ص 170.

³ حومة، عباس. المرجع السابق، ص 217.

الأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في إستيفاء حقوقهم من حصيلة البيع إلا لمن كان منهم حق تقدم يكون مستندا إلى الرهن أو تأمين أو إلى امتياز على المال المباع¹.
ولدراسة توزيع حصيلة بيع العقارات بالمزاد العلني لابد من التطرق إلى حالة التوزيع بدون قائمة قضائية (الفرع 1) والتوزيع بالقائمة القضائية (الفرع 2).

الفرع الأول: التوزيع بدون قائمة قضائية

في هذا الفرع سنتطرق إلى :

أولا: التوزيع المباشر

التوزيع الرضائي أولا والتوزيع الاتفاقي ثانيا

1 - حصيلة التنفيذ للدائن الحاجز لوصية:

إن توزيع حصيلة التنفيذ لمصلحة دائن حاجز واحد فقط لا تثير أي إشكال في المسار أن الدائن سينفرد بكل المبلغ على إلا يتجاوز حدود الدين المحجوز من أجله والمصاريف المحكوم بها لأجله والتي تكتبها خلال خصومة التنفيذ فيستوفي حقه مباشرة ممن تكون الحصيلة المالية للبيع العقار بالمزاد العلني تحت يده سواء كان هذا الدائن الحاجز دائنا عاديا أو ممتازا وعلى من تكون لديه حصيلة البيع قبل الوفاء بها للدائن الحاجز الوحيد للتأكد من استيفائه لشروط الوفاء المذكورة سابقا² ونجد المشرع الجزائري نص على هذه الحالة في المادة 790 من ق إ م إ³.

¹ حسين، محمد. التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. ط. 1، مكتبة الفلاح، ص. 248.

² بوجلل، فاطمة الزهراء. المرجع السابق، ص 262.

³ تنص المادة 790 من ق إ م إ إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أتم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائم الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع.

2 - حصيلة التنفيذ وتعدد الدائنين:

لا يثير تعدد الدائنين الحاجزين أي صعوبة إذا كانت حصيلة التنفيذ تكفي لتسديد كل حقوقهم حيث توزع عليهم المبالغ

أولاً: التوزيع المباشر

سبق وأن قلنا أنه لا يكفي أن يتم حصر العقار ومن ثم بيعه وإنما يجب توزيع بين الحاجزين وفي بعض الأحيان يتم هذا التوزيع مباشرة من دون اتخاذ أي إجراءات تمهيدية لذلك حيث تسدد المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين مباشرة دون إجراءات سابقة للتوزيع ولو حصل إن بقي جزء من تلك المبالغ فإنها ترجع إلى المدين ويمكن إجمال حالات التوزيع المباشر فيما يلي¹

المتحصلة من البيع كل يقدر بقدر دينه من قبل المحضر القضائي أو محافظ البيع بعد تقديم كل دائن لسندته التنفيذي.

ويجوز أيضاً الوفاء للدائنين الذين ليس لهم سند تنفيذي وذلك بعد الحصول على الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه ، بعد سداد الديون والمصاريف يكون من حق المدين الحصول على المبالغ التنفيذية من حصيلة التنفيذ².

أ - الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية:

في هذه الحالة تكون سهلة ويستوفي جميع الدائنين سواء كانوا عاديين أو أصحاب حق الامتياز حقوقهم مباشرة من طرف المحضر القضائي القائم بتنفيذه وذلك من خلال أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة يأمر فيه بتحويل المبلغ المتحصل من البيع من حساب

¹ جعود، حياة. التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص. 99.

² مولاي علي، دنيا. البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري. مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021، ص. 76.

المحكمة إلى حساب المحضر القضائي لأجل القيام بتوزيع الحقوق على الدائنة المسجلين والحاملين لسندات تنفيذية¹.

ب - الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية:

قد يحدث للدائنين المحجوز عليهم ليسوا حائزين على سندات تنفيذية تثبت ديونهم وذلك عبر أو عن طريق المحضر القضائي فهو قائم على توزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني ولكن يجب عليهم أن تكون لديهم سندات عادية يستفاد منها وجود دين كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بدين وليلتمسون استيفاء ديونهم من الذمة المالية المتبقية بعد حصول الدائنين على حقوقهم فيجوز الوفاء بديونهم شرط الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه².

ثانيا: التوزيع الاتفاقي:

أما إذا كانت الحصيلة غير كافية للوفاء بحقوق دائنين متعددين فكان ق إ م إ القديم في المادة 400 منه يجيز التوزيع لات ومنعا لكل غلط أو تواطؤ ليحصل دائن على أكر من حقه على حساب غيره من الدائنين فإنه لا يجوز التوزيع المباشر في هذه الحالة، وإنما يكون أما الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة للتوزيع وذلك بدون قائمة خلال 30 يوما من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه التعجيل في التوزيع ويعد هذا الاتفاق ملزما لاطراقه للمادة 106 ق م ج³.

الفرع الثاني: التوزيع بالقائمة القضائية:

التوزيع القضائي يكون مفروضا عندما يتعدد الدائنين وكانت حصيلة لبيع تكف للوفاء بجميع حقوقهم وقد نظم المشرع الجزائي أحكام للتوزيع القضائي في المواد 792 إلى 799 من ق إ م إ فيتعين في هذه الحالة على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون الأموال

¹ بلهاري، حنان. البيع القضائي للملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 137.

² نفس المرجع.

³ حبيب، رضا. المرجع السابق، ص 184.

المتحصلة من البيع بين يديه أن يودعها كتابة ضبط المحكمة التي تم التنفيذ في دائرة اختصاصها مع إرفاق جدول يتضمن الأموال المحجوزة وكذا محضر رسو المزاد ويحب على مستحقيها من الدائنين وحسب نص المادة 930 من ق إ م إ إذ تعدد الحجز على أموال لنفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة يجب على المحضرين القضائيين أو محافظي البيع أو على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من البيع إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة وتتم إجراءات التوزيع القائمة على مرحلتين هما مرحلة القائمة المؤقتة أو مرحلة مشروع التقسيم ومرحلة القائمة النهائية¹.

أولاً: إعداد قائمة مؤقتة للتوزيع:

وفق نص المادة 794 ق إ م إ بعد رئيس المحكمة خلال 15 يوم من تاريخ إخطاره قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصل من بيع العقار بين الدائنين المقيدون حيث يراعي من خلالها ترتيب المقرر في القانون الموضوعي (القانون المدني وذات الصلة) أي الديون التي لها أولوية كالمصاريف القضائية وأجور العمال وحقوق لامتياز وحق التخصيص وعد الرهن وكذلك يجب أن يراعي القاضي عند إعداده لقائمة المؤقتة لقواعد القانون الإجرائي ثم يوزع المتبقي من الأموال على الدائنين العاديين توزيعاً تناسبياً ، أي بحسب سند كل دين إلى مجموعة الديون أي قسمة عزماء وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنين مرتبهم ، ثم مقدار حقوقهم وعند انتهاء رئيس المحكمة من إعداد القائمة يأمر بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة وتعليق مستخرج منها بلوغ المحكمة الخاص بالتعليق حتى يتمكن كل من له مصلحة فيه من الاطلاع عليها ويكون ذلك بناءاً بتعليقه للوحة اعلانات المحكمة لمدة (30) يوم وحينها يجوز لكل دائن بيده سند دين ولو كان عادياً (لا يشترط أن يكون سند تنفيذي) أي يتقدم

¹سالي، خديجة. الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني. مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019. ص 89.

خلال 10 أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق إلى أمانة ضبط المحكمة لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الإنضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع¹.

ثالثاً: انعقاد جلسة التسوية الودية

هي جلسة تعقد من أجل إبداء الملاحظات من طرف الدائنين أو كل ذي مصلحة والتي تثبت في محضر يعد خصيصاً للإثبات ما دار في هذه الجلسة وتعقد جلسة التسوية الودية أما رئيس المحكمة.

وتتم جلسة التسوية الودية بين الدائنين بعد استدعائهم من طرف المحضر القضائي بناء على طلب ما يهمله التعجيل والغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة لمؤقتة أما رئيس المحكمة الذي أعدها تفادياً للمشاكل العديدة التي قد تعرض في التوزيع.

وفي الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صحة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل ثم يقرر قيد من ثبت صدقه في قائمة التوزيع وشطب من لم يثبت صفته² ونميز هنا حسب حضور وغياب الأطراف حالات وهي:

1 - حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:

إذا حضر الأطراف وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة اثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرين ويكون لهذا المحضر لقوة السند التنفيذي.

2 - تخلف جميع الدائنين ع الجلسة:

إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية يأمر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهايته حسب المادة 796 ق إ م إ .

¹ نموش، حميد. المرجع السابق، ص 125.

² بن عبو، عفيف. المرجع السابق، ص 170.

3 - غياب أحد الأطراف عن الجلسة:

هنا يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف عن القائمة، وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس¹

ثانياً: ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

إعمالاً للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين متساوون في الضمان العام فالدائنين لمدين واحد لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أياً كان تاريخ نشوء حقهم وأياً كان تاريخ اكتساب هذه الأموال .

يترتب على هذه المساواة أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديونهم من جميع أموال مدينهم نسبة قدر دين كل واحد منهم² أما إذا وجد أصحاب الأولوية يجب اعطاء أفضلية لهؤلاء عند توزيع الحصيلة لما لهم من حق الأولوية بالرجوع إلى مادة 990 من ق م ج وما بعدها نجدها قد حددت مراتب الأولوية وذلك استناداً إلى وجود حقوق امتياز أو رهون وعليه ترتيب مجموع هذه الديون وفقاً للمبادئ التالية:

1- إذا تزامن دين ممتاز مع دين مضمون برهن أو دين عادي يقدم الدائن الممتاز على

الدين الأخرى.

2- إذا تزامن دينان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة

جميع الدائنين في حفظ أموال المدين المحجوز عليه وبيعها ومبالغ مستحقة للخزينة

العمومية يقدم الدائن الممتاز على التالي.

3- إذا تزامن دين مضمون برهن مع دين عادي تكون الأولوية في الإستيفاء للدائن

المرتهن وعند تعددهم تكون العبرة في تحديد الأسبقية بتاريخ القيد في مصلحة الشهر

العقاري متى تعلق الأمر برهن رسمي أو حق تخصيص.

¹بوعصيدة، إيناس. المرجع السابق، ص 64.

²بلهوارى، حنان. المرجع السابق، ص 135.

4- إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية وكانت في رتبة واحدة فإن الدائنين يستوفون ديونهم بحسب نسبتها عن طريق قسمة القدماء¹.

4 - حضور الأطراف وعدم الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة:

إذا لم يحدث الاتفاق بين الدائنين على طريقة التقسيم ولم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض على قائمة التوزيع المؤقتة يتعلق بوجود الحق أو مقدار أو مرتبته وهنا ننوه أنه لمن قدم الاعتراض هذه أن يدافع عن بقاء حقه وبهذا عند تقديم الاعتراضات يأمر الرئيس بتثبيتها في محضر ويفصل فيه خلال أجل ثمانية أيام بأمر يكون قابلاً للاستئناف أما رئيس المجلس القضائي خلال 10 أيام من صدور الأمر وذلك إذا كانت المبالغ المتنازع عليها تفوق 200 ألف دج وبهذا طبقاً لمفهوم المخالفة فإن النزاع الذي يساوي أو تقل قيمته عن 200 ألف دج فإن الأمر الفاصل فيه لا يقبل بذلك أي وجه طعن².

رابعاً : إعداد قائمة التوزيع النهائية

القائمة النهائية هي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمناً تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم اعتراضات أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية في هذين الفرصتين تصبح القائمة النهائية في حالتين:

الحالة الأولى: إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي في هذه الحالة يأمر بإعداد القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية.

الحالة الثانية: إذا تمت مناقصات وتم الفصل فيها بالقبول أو الرفض وبعد الاستئناف فتتأكد أو تلغى وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة

¹ بوجلال، فاطمة الزهراء. مرجع سابق، ص 270.

² حسين، رضا. المرجع السابق، ص 189.

الاستثنائية ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية باعتبار أن التقسيم أصبح نهائيا وجائز لقوة الشيء المقتضى به وبعد إعدادها لا يبقى سوى تنفيذها¹.

¹ حمّة، المرجع السابق، ص 222-223.

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل دراسة عملية للإجراءات البيع بالمزاد العلني وأثاره حيث تناولنا في المبحث الأول بيع العقار بالمزاد العلني الذي تطرقت الى الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار التي تبدأ بإعداد العقار للبيع من خلال اعداد قائمة شروط البيع وتحديد مكان وزمان البيع وتنتهي برسو المزاو الذي يفضله تتل الملكية الى الراسي عليه المزاو. بينما تناولنا في الفصل الثاني الأثار المترتبة عن بيع العقار بالمزاد العلني المتمثلة في حكم رسو المزاو وتوزيع حصيلة البيع لاستيفاء الدائن حقه التي قد تكون بقائمة قضائية أو بدون قائمة قضائية.

خاتمة

خاتمة:

فمن خلال الدراسة التي حاولنا فيها قدر الإمكان أن نبحث في موضوع في غاية الأهمية والذي يعتبر من المواضيع تعقيدا من حيث الإجراءات وهو من أهم مواضيع قانون الإجراءات المدنية والإدارية كون حجز وبيع العقار بالمزاد العلني أمر حساس لما له من مساس بكرامة والذمة المالية للأشخاص ووضعهم المالي وهدفنا من هذه الدراسة تحديد الموضوع بوضعه في إطاره الذي يستحقه ليصبح فكرة قانونية واضحة المعالم ، وذلك بمحاولتنا الإجابة عن اشكالية الدراسة.

النتائج:

إجراءات التنفيذ يتم عبر مراحل تتعلق بتوقيع الحجز إذا ابتداءً باستصدار أمر الحجز على العقار المدني من محكمة موقع العقار وعليها إعداد العقار والتمهيد لبيعه إذ يقوم محافظ البيع بكتابة قائمة الشروط يحدد فيها جميع الشروط المزاد وتليها مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني حيث تعقد جلسة المزايمة في المكان والزمان المحددين لما بعد التأكد من إعلام الدائنين الأطراف في الحجز.

نص المشرع الجزائري على إمكانية التنفيذ الجبري ليس فقط على العقار المشعر وإنما أضاف إمكانية بيع العقار الغير المشهر به.

أهتم المشرع الجزائري بالقواعد الاجرائية المتعلقة ببيع العقار ووصولاً إلى توزيع الحصيلة.

أقر القانون إ م إ الجديد بتحديد الثمن الأساسي التقريبي للعقار الذي يراد بيعه من طرف خبير قضائي.

توسيع مجال الإختصاص القضائي إلى جميع المحاكم التابع لدائرة اختصاصها أحد عقارات محل الحجز وعدم اقتصارها على محكمة مقر المجلس.

خاتمة

النصوص القانونية التي نظمت إجراءات بيع العقار المحجوز جاءت معتبرة وغامضة ومتناسقة إذ نجدها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني وبعض القوانين الخاصة كقانون السجل العقاري.

أقر المشرع الجزائري إمكانية الحجز التحفظي على العقار والحقوق العينية العقارية على عكس قانون إ م القديم الذي لم يقره بأحكامه إطلاقاً.

حكم رسو المزاد يعد بمثابة عقد ناقل للملكية بعد إتمام إجراءات الشهر.

الفرضيات:

إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتنظيم أحكام الحجز فيه بأكثر دقة ووضوح.

استحداث قسم على مستوى كل محكمة ابتدائية تختص بالتنفيذ وتكون مهمته الإشراف على جميع إجراءات التنفيذ ، الفصل في جميع الاتكالات التنفيذية الوقتية والموضوعية.

الزيادة في عدد المحضرين القضائيين ودعهم بكل الوسائل التي يتطلبها التنفيذ.

إعمال مبدأ ضمان العيب الخفي الذي يعلمه البائع ويكتمه.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم

أولاً: المراسيم الرئاسية

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26_90-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_07 المؤرخ في 23 ماي 2007. ج ر العدد رقم 31.
2. القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25_02_2009 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر ج مؤرخة في 23 أبريل 2008 عدد 21.

ثانياً: المعاجم

3. المعجم الوسيط. الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مجمع اللغة العربية، القاهرة.

ثالثاً: الكتب

4. أبو عطية، هيكل. التنفيذ الجبري في قانون المرتفعات المدنية والتجارية. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
5. بربارة، عبد الرحمن. طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفق التشريع الجزائري، لا سيما قانون الإجراءات الإدارية رقم 08-09. ط. 1، منشورات بغدادية، 2009.
6. بومرزاق، عمار. المبسط في طرق التنفيذ. الجزائر: مطبعة الشهاب، الطبعة الأولى، بدون سنة.
7. حسين، محمد. التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. ط. 1، مكتبة الفلاح.
8. حمدي باشا، عمر. طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار هومة، الجزائر، 2012.

9. العربي، عبد القادر الشحط .طرق التنفيذ .دار الهدى للطباعة والنشر، 2007.
10. محمد، حسنين .طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية .د. م. ح، 1989.
11. محمد، حسنين .طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .ط. 4، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
12. مروك، نصر الدين .طرق التنفيذ في المواد المدنية .ط. 2، دار هومة، 2000.

رابعاً: الرسائل العلمية

1/ أطروحات الدكتوراه:

13. بوجلال، فاطمة الزهراء .الحجز التنفيذي على العقارات في القانون الجزائري . أطروحة دكتوراه في علوم القانون، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017-2018.
14. بوزار، وهيبة .حكم رسو المزاد في البيوع العقارية .أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة فارس، المدينة، 25 أكتوبر 2023.
15. حومة، عباس .بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري .أطروحة دكتوراه الطور الثالث (د. أ. م.) في القانون، تخصص قانون مدني، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2023-2024.
16. مرامرية، حمة .الحجز التنفيذي .رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة.

2/- رسائل الماجستير:

17. بن عبو، عفيف .إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري .مذكرة ماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم الإداري، جامعة وهران، 2012-2013.

18. حسيان، رضا .الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية .مذكرة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013.
19. حسيان، رضا .الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية .مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013.
20. القروي، بشير سرحان .إجراءات الحجز في القانون الجزائري .بحث ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، 2006.
21. لكمين، مسعود .الحجز العقاري .مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، فرع قانون الأعمال، 2002.
- 3/- مذكرات الماستر :**
22. مسعي، محمد يونس .البيع بالمزاد العلني .مذكرة ماستر في قانون الشركات، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016-2017.
23. بلغادي، مراد .إجراءات حجز العقار بالمزاد العلني .مذكرة ماستر في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022.
24. بلقاسم، محمد أمين .أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري .مذكرة ماستر، جامعة بوييرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص عقود ومسؤولية قانون خاص، 2013-2014.
25. بوعصيدة، إلياس .البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة وفق التشريع الجزائري .مذكرة ماستر في القانون العام، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2021-2022.

26. جعود، حياة. *التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري*. مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.
27. سالي، خديجة. *الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني*. مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019.
28. شاطبي، فطيمة الزهراء. *الحجز العقاري في التشريع الجزائري*. مذكرة ماستر في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.
29. عزوق، صونية. *بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني*. مذكرة ماستر في الحقوق، قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
30. قروي، محمد الصالح. *التنفيذ الجبري على العقار*. مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون أعمال - النظام القانوني للاستثمار، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2013-2014.
31. مزياني، ياسمينة. *أحكام البيع بالمزاد العلني*. مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون معمق، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2018-2019.
32. مولاي علي، دنيا. *البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري*. مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.
33. نموش، حميد. *بيع العقار المحجوز*. مذكرة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2012-2013.

خامسا: المجالات

34. بن زكري، راضية. "بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي" *مجلة القانون والمجتمع*، المجلد 10، العدد 01، 2020.

35. بوغني، سمية. "الحجز العقاري في التشريع الجزائري". *المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية*، المجلد 4، العدد 1، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2020. ص 522.
36. حسان رضا، عوارض الحجز العقاري، مقال منشور، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد.
37. خنير، مسعود. "إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري". *مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية*، المجلد 1، العدد 8، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، ديسمبر 2022.
38. رحامية، عماد الرحمان. الاعتراض على قائمة بيع العقار و الآثار المترتبة به مقال منشور في مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم العدد الخامس جوان 2018.
39. عثمانى، عبد الرحمان. "الحجز العقاري في القانون الجزائري". *مجلة البحوث القانونية والسياسية*، مجلد 3، العدد 16، جامعة سعيدة.
40. مخلوف، هشام. "آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري". *مجلة دفاتر السياسة والقانون*، العدد 18، يناير 2018.

سادسا: المواقع الإلكترونية:

41. عثمان التكروري العدالة البطيئة الظلم [/http://www.othman.ps](http://www.othman.ps)

فهرس الموضوعات

1..... مقدمة:

الفصل الأول

النظام القانوني للحجز العقاري

5..... تمهيد:

6..... المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

6..... المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري

6..... الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري

9..... الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري

11..... الفرع الثالث: قواعد الحجز العقاري

12..... المطلب الثاني: انواع الحجز العقاري

13..... الفرع الأول: الحجز التحفظي:

16..... الفرع الثاني: الحجز التنفيذي:

19..... المبحث الثاني: اجراءات الحجز العقاري وآثارها

19..... المطلب الاول: إجراءات الحجز العقاري

19..... الفرع الأول: اجراءات الحجز على العقار المشهر:

24..... المطلب الثاني: آثار وتوقيع الحجز التنفيذي على العقار

24..... الفرع الاول: الآثار التي تترتب في حق المدين المحجوز عليه

25..... الفرع الثاني: الآثار التي تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه:

27..... الفرع الثاني: الاجراءات المتعلقة بالحجز العقاري غير المشهرة

30..... خلاصة الفصل:

الفصل الثاني

اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وآثارها

32..... تمهيد:

33..... المبحث الأول: اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني:

33..... المطلب الأول: الاجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني

33..... الفرع الاول: اعداد العقار للبيع

40..... الفرع الثاني: تحديد زمان زمان إجراء البيع بالمزايدة:

41..... الفرع الثالث: الاعلان عن جلسة البيع

42..... المطلب الثاني: الاجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار

42..... الفرع الأول: اجراءات جلسة المزايدة:

44..... الفرع الثاني: تأجيل جلسة المزايدة:

47..... الفرع الثالث: كيفية رسو المزاد

48..... الفرع الرابع: حالات اعادة بيع العقار

50..... المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني

50..... المطلب الأول: حكم رسو المزاد

50..... الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد

51..... الفرع الثاني: القواعد التي تحكم حكم رسو المزاد

53..... الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد

فهرس الموضوعات

55.....	المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع.....
56.....	الفرع الأول: التوزيع بدون قائمة فضائية
58.....	الفرع الثاني: التوزيع بالقائمة القضائية:.....
64.....	خلاصة الفصل:.....
66.....	خاتمة:.....
69.....	قائمة المصادر والمراجع:.....
75.....	فهرس الموضوعات

المخلص:

يهدف من خلال هذه الدراسة الى محاولة تسليط الضوء على الحجز العقاري باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدين ولغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني ويعد الحجز العقاري من المواضيع التي وضع لها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام بموجب القانون 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى هذا الأساس تميزت إجراءات الحجز على في القانون القديم بالتعقيد وصون المواعيد في بعض الحالات بالتعجيز لكن بصدور القانون الجديد تم التحفيف من تعقيد هذه الإجراءات وتوسيع نطاق الحجز ليشتمل الى جانب العقارات الحقوق العينية العقارية المشهورة وكذا إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة.

وبعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني وهي مرحلة تتطوي على سلسلة من الإجراءات ثم يجري بيع العقار في المكان والزمان المحددين كذلك وتختتم إجراءات البيع بالمزاد على من تقدم بأعلى عرض وإصدار حكم رسو المزاد هذا الأخير الذي يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد لإضافة إلى حصيلة توزيع البيع.

الكلمات المفتاحية: العقار المحجوز، المزاد العلمي، التنفيذ الجبري، أمر الحجز، رسو المزاد، المدين.

Abstract

This study aims to shed light on *real estate seizure* as a means of *compulsory enforcement* against the debtor's assets, allowing the creditor to place real estate properties or real rights in rem owned by the debtor or others under judicial custody in preparation for their sale at public auction. Real estate seizure is one of the topics to which the legislator has given significant attention under Law 09/08 concerning the Code of Civil and Administrative Procedure.

In this regard, seizure procedures under the previous law were characterized by complexity and, in some cases, overly rigid deadlines that made execution burdensome. However, with the introduction of the new law, these procedures were simplified, and the scope of seizure was expanded to include not only registered real estate properties and real rights in rem but also unregistered real estate.

Once the seizure is finalized and the property is placed under judicial custody, a new phase begins—the *enforcement phase*, which involves selling the seized property at public auction. This phase includes a series of procedural steps, culminating in the sale of the property at the specified time and place. The auction ends with the highest bidder being awarded the property, and the issuance of the *auction award judgment*, which results in multiple rights and obligations for the awarded buyer, in addition to the proceeds being distributed.

Keywords: seized property, public auction, compulsory enforcement, seizure order, auction award, debtor