

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون أعمال

الموسومة بـ

التنفيذ على العقار المرهون في القانون الجزائري

إشراف الدكتور:

ميهور يزيد

إعداد الطلبة:

✓ بلعقون كريم

✓ داودي سفيان

✓ لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	بوعافية رضا
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	ميهور يزيد
ممتحنا	أستاذ محاضر - أ -	درارعة عبد الجليل

السنة الجامعية 2023/2022



ملحق بالقرار رقم المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،
السيد(ة): بلعقوني الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 02949362 والصادرة بتاريخ: 2022/09/15
المسجل(ة) بكلية / معهد قسم
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكورة التخريج، مذكرة ماجستير، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها:
التصريح على العقار الموقوف في الجزائر شرقي

أصريح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/11

توقيع المضي (ة)

توقيع السيد:
بطاقة التعريف رقم: 02949362
2022/09/15
مصادق عطية

من رئيس المجلس الأعلى للبحوث والدراسات
مسلم الحق رئيس المجلس لإدارة الإقليمية
والمسجل الفرع الإداري بالمجلس
بلبصرة عبد الرزاق

شكر وعرفان

الحمد لله على عظيم فضله وكثير عطائه لأنه وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

فإنه يشرفنا أن نتقدم بخالص شكرنا وتقديرنا واحترامنا إلى أستاذنا الفاضل البروفيسور "يزيد ميهوب" على كل ما قدمه لنا من مساعدة وعمون لإنجاز هذا العمل، وذلك عبر تشجيعه وتوجيهه لنا، فلك منا ألف تحية أطال الله في عمرك، وجزاك الله بكل خير.

كما نتقدم بشكرنا كذلك إلى لجنة المناقشة المحترمين، لقبولهم مناقشة هذا العمل وساهموا في تقييمه، جزاهم الله خيرا.

إهداء

نهدي ثمره عملنا المتواضع إلى:

أمهاتنا وآبائنا الغاليين علينا

إلى كل العائلة الكريمة صغيرا وكبيرا.

مقدمة

المقدمة:

للأملك العقارية أهمية كبيرة ودور فعال في إحداث تنمية في الدولة، حيث تمثل أساس الاستقرار والتعامل بين الأشخاص، وكذلك مصدر النزاعات المستمرة، وعليه فهو يشكل أهم الضمانات في المعاملات المدنية والتجارية.

حيث بالرجوع إلى القواعد العامة، نجد أن المشرع ضمن حد أدنى من الحماية للدائنين وذلك بتقرير نظام الضمان العام، والذي مفاده أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء لديونه أو التزاماته، وأن جميع الدائنين متساوون أمام هذا الضمان حسب نص المادة 188 من القانون المدني الجزائري، إلا أن هذا الأخير عاجز عن تأمين كاف ضد مخاطر إعسار المدين أو إفلاسه أو لزيادة في التزاماته، بالإضافة إلى عدم كفاية دعاوي حماية الضمان العام؛ لأن شروط ممارستها كثيرة ومعقدة وصعبة الإثبات، فالدائن دائماً ما يسعى إلى وضع شروط اتفاقية خاصة ليكفل نوعاً آخر من الضمان، إضافة للضمان العام، والهدف منها تحصين حق الدائن، والعمل على زرع الثقة والاطمئنان والتي تعرف بالضمانات الخاصة أو التأمينات، وسمي صاحبها بالدائن الممتاز.

ولعل أكثر التأمينات التي شغلت حيزاً تشريعياً وتناولاً قضائياً هي الرهون العقارية من حيث التنفيذ عليها، سواء من طرف الدائنين المرتهنين لوحدهم، أو حتى من قبل بقية فئات ذوي الحقوق الإيجابية.

فالعلاقات الموضوعية تأخذ في البداية بالأساس على التنفيذ الاختياري على الالتزام القائم عليه التنفيذ العيني بدون تدخل أي طرف؛ لأن الشخص الذي يحترم القانون يقف دائماً عند حدود قواعده الآمرة، خوفاً من الدين العام الذي يحدث في نفسه الخوف من الجزاء القانوني، لكن قد يحدث وأن يرفض المدين التنفيذ الاختياري، فيظهر التنفيذ الجبري الذي قد يكون إما تنفيذاً مباشراً أو تنفيذاً غير مباشر، فإذا كان التنفيذ مباشراً فإنه ينصب على ذات

محل الالتزام الذي لم يف به المدين أيا كان موضوع الالتزام، سواء كان التزام بعمل أو الامتناع عنه، أو إعطاء شيء، أما إذا كان التنفيذ غير مباشر فإنه يجبر على ذلك، ويكون بالحجز التنفيذي على أمواله وبيعها ليستوفي الدائن حقه من ثمنها.

وتختلف شروط وإجراءات الحجز التنفيذي بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه، فقد ينصب على منقول أو على عقار، والأصل أن يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين، فإن لم تكن موجودة، أو كانت غير كافية انتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري، هذا الأخير الذي سنتناوله بالدراسة في بحثنا هذا تحت عنوان: "التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري".

والحجز العقاري يعرف على أنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره، والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم استيفاء حقه من ثمنها، ويعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه، وإجراءات معينة تتميز بكونها إجراءات معقدة.

أهمية الدراسة:

- موضوع التنفيذ على العقار ينصب على الملكية، والملكية أهم ما يملكه الشخص لذا أحاطتها التشريعات الوطنية ومنها التشريع الجزائري بعدد من القوانين لحمايتها من تعسف السلطة ومن اعتداءات الأفراد.

- هذا الموضوع يتعلق بالتنفيذ على العقار المرهون، ولا أحد يخفى عليه أهمية العقار بالنسبة للأفراد والدول: فبالنسبة للأفراد يعتبر العقار أهم ما يملكه الإنسان فهو مصدر للثراء والرفعة والمكانة الاجتماعية، وقد يكون في كثير من الأحيان سببا للشقاء والتعاسة بسبب كثرة النزاعات التي تثار حول العقار في زمننا هذا.

- وبالنسبة للدول، فإنه قد تثار نزاعات بين الجماعات حول بعض الأراضي المتنازعة عليها وقد تشب حروب بين الدول حول الحدود الإقليمية (الأرض) لهذه الدول.

- أما من الناحية الاقتصادية، فقد أصبح العقار حلقة من حلقات الاقتصاد لأنه يلعب دورا هاما في التنمية الاقتصادية، فبدون عقار لا يمكن إقامة مشاريع استثمارية تنموية، ولا يمكن إقامة مجمعات سكنية، أو مرافق عمومية.

- لقد خصص المشرع الجزائري للحجز التنفيذي على العقار فصلا كاملا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا يدل على الأهمية البالغة التي أولاها المشرع لموضوع التنفيذ على العقار، باعتباره موضوعا إجرائيا متميزا وهاما عن غيره من الحجز الأخرى.

أهداف الدراسة:

1 - تكمن أهمية هذه الدراسة في البحث في موضوع التنفيذ على العقار المرهون في القانون الجزائري، ومحاولة التطرق إلى جزئياته والإلمام بكل نقطة في هذا الموضوع، خصوصا أن التنفيذ على العقار الذي يكون بسبب قيام المدين بالرهن على عقاره؛ للاستفادة من قرض بنكي قد كثر التعامل فيه مؤخرا في الجزائر، بسبب توجه الجزائر إلى تنمية الاقتصاد وتطوير الاستثمارات، أضف إلى ذلك حب المساهمة في إثراء موضوع يكتسي أهمية بالغة في الحياة القانونية والاقتصادية.

الدراسات السابقة:

كدراسات سابقة لموضوعنا فإننا تحصلنا على عدة دراسات، من مقالات، وكذا من مذكرات ماستر، وأطروحات دكتوراه نذكر منها:

- مذكرة سالمى أكرم لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري بعنوان: "التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري"، السنة الجامعية 2022/2021.

صعوبات الدراسة:

- من أهم الصعوبات التي واجهتنا هي معاناة تقسيم البحث وجزئياته، وهذا بسبب الترابط بين عناصره.

- الصعوبة في إيجاد مراجع متخصصة التي تتناول موضوع التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري، لاسيما وأن قانون الإجراءات المدنية حديث النشأة والمراجع التي تناولت هذا الموضوع في الجزائر قليلة.

- موضوع التنفيذ على العقار المرهون، موضوع متشعب وللإلمام به يقتضي الرجوع إلى أكثر من قانون لمعرفة النصوص القانونية والإجرائية الخاصة بهذا الموضوع.

إشكالية البحث:

وفي هذا الصدد نطرح الإشكال الآتي:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام التنفيذ على العقار المرهون؟.

وتتفرع عن هذه الإشكالية بعض التساؤلات الفرعية وهي:

- هل الإجراءات المتبعة في حجز العقار المرهون كفيلة فعلا في حماية الدائن الحاجز؟.

- هل يضمن بيع العقار في المزاد العلني أن يستوفي الدائن قيمة الأموال التي أقرضها للمدين؟.

المنهج المتبع:

تم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي؛ باعتباره المنهج الأصح لمثل هذا الموضوع، ولذلك لتبيان وتوضيح مفاهيمه القانونية وإجراءاته العملية والتطبيقية.

عرض الخطة:

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا هذا البحث إلى فصلين، كل فصل تناولنا فيه ثلاثة مباحث، حيث تناولنا في الفصل الأول المقتضيات القانونية للتنفيذ ابتداء من مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون مروراً إلى الضوابط القانونية لحجز العقار المرهون، وفي المبحث الثالث تناولنا حجز العقار في ظل قانون النقد والقرض.

أما الفصل الثاني فقط تطرقنا فيه إلى البيع الجبري للعقار المرهون، تناولنا في المبحث الأول الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار، وفي المبحث الثاني بيع العقار في المزاد العلني، وفي المبحث الثالث إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته.

الفصل الأول:

المقتضيات القانونية للحجز على

العقار المرهون

الفصل الأول: المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري بنزع ملكية المدين، فإذا حل أجل الوفاء بالدين في الالتزام القائم بين الدائن والمدين المثقل بتأمين عيني ولم يقم المدين بالوفاء اختياريًا بالتزامه كان للدائن أن يقوم بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون وبيعه في المزاد العلني الأخذ حقه، وقبل الشروع في التنفيذ على العقار المرهون وبيعه في المزاد أوجب القانون القيام ببعض الإجراءات السابقة على عملية التنفيذ تتمثل في الحجز على العقار المرهون.

لذا ارتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث نتناول في المبحث الأول مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون، ونتعرض في المبحث الثاني على الضوابط القانونية لحجز العقار المرهون، ونتطرق في المبحث الثالث إلى حجز العقار في ظل قانون النقد والقرض.

المبحث الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون

لدراسة مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون نتطرق في البداية إلى تعريفه وتحديد سببه ومحلّه وتبيان أشخاص الحجز التنفيذي ثم نتطرق إلى عقود الرهن المعتبرة كسندات تنفيذية.

المطلب الأول: تعريف الحجز التنفيذي على العقار المرهون وسببه

يقصد بالحجز العقاري التنفيذ على عقارات المدين عن طريق بيعها بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجز أو الدائن من قيمة هذه العقارات وهذا ما يتضمنه هذا المطلب من خلال تعريف الحجز التنفيذي على العقار وسببه كما يأتي:

الفرع الأول: تعريف الحجز التنفيذي على العقار المرهون

أولاً: تعريف العقار

(1) من الناحية الفقهية

عرف بعض الفقهاء العقار بأنه كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يتحرك منه ويشغل حيزاً معيناً لا يغير فهو عقار بطبيعته.¹

كما عرف البعض الآخر بأنه كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف يعد عقاراً،² يستخلص من هذه التعاريف أنها أجمعت على أن العقار هو كل شيء مستقر وثابت في مكانه ولا يمكن تحويله دون تلف، مما يعني أن هذه التعاريف قد اتفقت مع التعريف الذي وصفه المشرع للعقار كما سيتضح لاحقاً.

¹ د. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا الحق والقانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 1، 1990، ص 260.

² د. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية، الدار الجامعية، لبنان، ط 1988، ص 813.

(2) من الناحية القانونية

عرفه المشرع الجزائري بأنه كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.¹

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار بالعدد ولم يذكر أنواعه.

ثانيا: تعريف الحجز التنفيذي على العقار

(1) تعريف الحجز

(أ) **الحجز لغة:** حجز بينهما حجزاً وصل بينهما وحجز الشيء حازه ومنعه من غيره وحجز فلانا عن الأمر كفه ومنعه وحجز القاضي على المال منع صاحبه من التعرف فيه حتى يؤدي ما عليه.²

(ب) **الحجز اصطلاحاً:** يمكن تعريفه بأنه إجراء بمقتضاه يطلب الدائن من الجهة المختصة وضع يدها على كل أو جزء من أموال مدينه عندما يمتنع عن الوفاء بالتزامه ببيعها واستيفاء حقه من ثمنها سواء كان حقه ثابتاً أو محل نزاع.

(2) أما الحجز التنفيذي فهو وضع المال المحجوز سواء كان منقولاً أو غير منقولاً تحت يد القضاء ومنع المنفذ ضده من أن يتصرف فيه وذلك للمحافظة على حقوق الدائن الحاجز طالب التنفيذ لاستيفاء دينه من ثمنه عند بيع هذا المال.³

¹ المادة 683 ق. مدني.

² قروي محمد صالح، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، 2014، ص 9.

³ قروي محمد صالح، مرجع سابق، ص 10.

الفرع الثاني: سبب التنفيذ

من المقرر في القواعد العامة بأنه لا تنفيذ بدون سند تنفيذي وهذا ما نصت عليه المادة 600 ف1 ق إ م إ بقولها "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي" والسندات التنفيذية في التشريع الجزائري متنوعة لكن ما يهمها في هذه الدراسة هو سند تنفيذي واحد وهو العقد التوثيقي المتمثل في عقد الرهن باعتباره من العقود التي أضفى عليها المشرع صفة السند التنفيذي بموجب المادة 600 فقرة 11.

أولاً: السند التنفيذي بوجه عام

1) مفهوم السند التنفيذي

مفهوم السند التنفيذي يقتضي منا أن نعرف هذا السند لغة واصطلاحاً بشكل مختصر كما يلي:

أما لغة: فيتكون هذا المصطلح من كلمتين السند والتنفيذ، والسند في اللغة هو كل ما يستند إليه ويعتمد عليه، أما التنفيذ لغة فتعني المضي يقال نفذ الأمر أمضاه ونفذ الحكم أخرجه إلى العمل على حساب منطوقه.¹

أما اصطلاحاً: فعرفه البعض بأنه عمل قانوني يتخذ شكلاً معيناً ويضمن تأكيداً لحق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري.²

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون إجراءات مدنية وإدارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، 2015، ص 34.

² بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 34.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

فالسند التنفيذي هو الوسيلة القانونية والإجرائية التي يجري التنفيذ بمقتضاها فلولا وجود هذا السند لما وجد الحق في التنفيذ أصلا.

(2) الأعمال والتصرفات القانونية المعتبرة كسندات تنفيذية

(أ) في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

حددت المادة 600 من هذا القانون وعدد السندات التنفيذية وحصرتها في 13 سند تنفيذي وهي: أحكام المحاكم استنفذت طرق الطعن المادية والأحكام المسؤولة بالنفاذ المعجل والأوامر الاستعجالية وأوامر الأداء على الفرائض وأوامر تحديد المصاريف القضائية وقرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ وأحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة ومحاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليه من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط وأحكام التحكيم المأمور بتنفيذها والشيكات والسفاحج والعقود التنفيذية لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة وعقود القرض والعارية والطيبة والوقف والرهن والوديعة، محاضر البيع بالمزاد العلني وأحكام رسو مزاد على العقار.¹

وجدير بالذكر أن الذي يعلمنا في هذه الدراسة هو السند التنفيذي المتعلق بالعقود التوثيقية المتعلقة بالرهن.

(ب) السندات التنفيذية في بعض القوانين الخاصة

نذكر من بين هذه القوانين:

1- في القانون التجاري الصادر في 26/09/1975 المعدل والمتمم:

¹ المادة 600 من قانون إ م إ.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

نصت المواد من 31 إلى 33 من هذا القانون على أنه تعد سندات تنفيذية عقود الرهن الحيازية الخاصة بالأعمال التجارية المنصبة على الأموال المنقولة.¹

2- في قانون النقد والقرض: الأمر 03-11 الصادر في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل بالأمر رقم 10-04 الصادر 26/08/2010:

نصت المواد من 121 إلى 124 من هذا القانون على اعتبار أن عقود الرهن الحيازية للمنقولات وعقود الرهن الحيازية الخاصة بالمحلات التجارية المبرمة بموجب عقود لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لها صفة السند التنفيذي.

ثانيا: العقود التوثيقية

(1) العقد التوثيقي

التوثيق لغة هو: الإحكام والتثبيت.

والعقد الموثق اصطلاحاً عرفه البعض بأنه العقد الذي يحرر بمعرفة موثق بصفته ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة.²

وقد عرفت المادة 324 من ق م العقد الرسمي بأنه عقد يثبت بمقتضاه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.³

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 36.

² لعجال عبد القادر، محاضرة تحت عنوان العقد التوثيقي ألقيت باليوم الدراسي حول التوثيق المنعقد بمجلس قضاء سطيف يوم 2018/02/14.

³ مادة 324 من ق م.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

وبمقتضى هذه المادة يتطلب توافر ثلاثة شروط لكي تضي عليه صفة العقد

الرسمي:

- أن يحرر العقد من طرف ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

- أن يكون الضابط العمومي مختصا لتحري العقد.

- أن يكون تحرير العقد للأشكال التي عقدها القانون.

(2) الموثق

عرفته المادة 03 من قانون 06-02 الصادر في 20/02/2006 المتضمن تنظيم

مهنة التوثيق الموثق بأنه "ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير

العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".¹

- فالموثق طبقا لهذه هو ضابط عمومي، فوضت السلطة العامة صلاحية تحرير العقود

التي اشترط القانون إبرامها في شكل رسمي، أو العقود التي يرغب فيها المتعاقدان إضفاء

الصفة الرسمية عليها.

المطلب الثاني: أطراف الحجز التنفيذي ومحل

إن أشخاص الحجز هم أساسا الدائن والمدين باعتبارهما طرفي الرابطة القانونية

المنشئة لعنصر المسؤولية ويدخل في هذه الرابطة القيم كما يدخل فيها المحضر القضائي

باعتباره القائم بالتنفيذ وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسننظر إلى

محل الحجز التنفيذي ويتمثل هذا الأخير في الحقوق العينية العقارية الأصلية والحقوق

العينية العقارية التبعية.

¹ المادة 3 من ق مهنة التوثيق.

الفرع الأول: أطراف الحجز التنفيذي

أولاً: الدائن والمدين

(1) الدائن

- يجوز لكل دائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهة مدنيه كان دائنًا عاديًا أم مرتها أم دائنًا ممتازًا فهو صاحب الحق الثابت في السند التنفيذي فيجب أن تشتط فيه صفة الدائن، وحسب نص المادة 13 من قانون إجراءات المدنية والإدارية نصت على أنه لا يمكن لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتمة.¹

- كما يمكن أن يحل محل الدائن الأصلي في توقيع الحجز خلفه العام أو الخاص كالوارث أو المشتري.

- أيضا يجوز أن يحصل التنفيذ بواسطة نائب أو وكيل عن الدائن.²

(2) المدين

¹ حمانى رايح، الحجز التنفيذي على القرارات والبيع العقارية على ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية، محاضرة ألقيت بالرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائين بمجلس قضاء برج بوعرييح، بدون سنة، ص 40.

² مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009، ص 13.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- قد يكون المدين المحجوز عليه نفس المالك للأموال المحجوزة، كما يجوز التنفيذ في مواجهة الخلف العام أو الخاص للمدين كالورثة.

- أيضا قد يكون التنفيذ على شخص غير المدين مثل المدينين المتضامنين (المادة 223 ق م) والكفيل (المادتين 644 و 654 ق م) وحائز العقار المرهون والكفيل العيني.¹

ثانيا: الغير

الغير هو كل شخص ليس طرفا في السند التنفيذي إلا أن له صلة بالمال المراد التنفيذ عليه، مثال ذلك موظف الشهر العقاري، الحارس القضائي...الخ.

ثالثا: المحضر القضائي

المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة مكلف قانونا بمباشرة تبليغ الأوراق القضائية وإجراء التنفيذ الجبري بناء على طلب ذوي الشأن ويتحمل مسؤولية شخصية عن الأضرار التي قد يلحقها بالقيم بمناسبة أداء لمهامه.²

الفرع الثاني: محل الحجز التنفيذي

أولا: العقارات بالطبيعة

¹ بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، عنابة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص 20.

² حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، بن عكنون، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 5، 2006، ص 20.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

إن العقارات بطبيعتها هي كل شيء بحيزه ثابت فيه، أو هي الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل من مكانه، فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من المباني والبنائيات والأشجار.¹

ويأخذ العقار بطبيعة شكلين:

1- الأرض: هي عقار أصيل أوجدها الله تعالى وتشمل جميع أنواع الأراضي سواء كانت معدة للزراعة أو البناء أو صحراء جرداء في الريف والمدن وتشمل سطح الأرض أو طبقتها التي هي جزء منها، أما الكنوز والآثار المنقولة المدفونة في الأرض فلا تعتبر من العقارات، وإن كانت توجد في الأرض، إلا أنها لا تعتبر جزءا منها بل مخبأة بها فقط ولذلك فهي أشياء منقولة.²

2- المباني: هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشأة المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والأنفاق، طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذ حيزا ثابتا مستقرا فيه.³

ثانيا: العقارات بالتخصيص

هي أشياء منقولة بطبيعتها إذ يمكن نقلها من مكان إلى آخر واعتبرها المشرع عقارا بالتخصيص لأنها مخصصة لعقار بطبيعته أي مخصصة لخدمة العقار كالألات والسيارات وللجرارات الفلاحية.⁴

ثالثا: الحقوق العينية العقارية

¹ حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص 206.

² أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005، ص 319.

³ حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المرجع نفسه، ص 207.

⁴ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، 2008، ص 11 و12.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

الأصل أن الحجز العقاري يشمل الملكية كاملة أي الرقبة والانتفاع غير أن المشرع الجزائري في ظل تعديل قانون إجراءات المدنية والإدارية أجاز الحجز على حق الانتفاع أو حق الارتفاق أو للحقوق العينية التبعية وحدها دون الرقبة ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون حق الرقبة ما نص عليه القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المادة 08 تنص على أنه يجوز حجز حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه.

المطلب الثالث: عقود الرهن المعتبرة كسندات تنفيذية

هناك ثلاث أنواع من الرهون، الرهن الرسمي والرهن الحيازي والرهن القانوني، نتناولها في هذا المطلب بطريقة مختصرة وفي الحدود التي يسمح بها هذا البحث.

الفرع الأول: عقد الرهن الرسمي

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد الرهن لغة واصطلاحا ثم نتناول خصائصه ثم شروط إنشاء عقد الرهن الرسمي

أولاً: تعريف عقد الرهن الرسمي

الرهن لغة هو الثبات والدوام.

أما اصطلاحاً فقد عرفه البعض بأنه حق عيني تبعي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون له بمقتضاه أن يتقدم عن غيره من

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون.¹

ويلاحظ على هذا التعريف بأنه مستخلص من نص المادتين 882 من قانون المدني الجزائري والمادة 1030 من القانون المدني المصري المتطابقين إلى حد كبير.

ثانيا: خصائص الرهن الرسمي

(1) الرهن الرسمي حق عيني

فهو يخول لصاحبه سلطة مباشرة على مال محدد ومعين وهذه السلطة تمنحه حق اقتضاء حقه من قيمة ذلك المال المرهون وذلك بالتقدم والأفضلية على غيره من بقية الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين ضف إلى ذلك أنه يحق له أن يتتبع العقار المرهون في أي يد كان.

(2) الرهن الرسمي حق تبعي

عقد الرهن لا ينشأ لذاته بل ينشأ لضمان حق أصلي آخر وهو الدين، فالرهن يوجد مع هذا الدين ويتبعه وجودا أو عدما، ويبطل ببطلانه ويكون تابعا له في صحته وانقضاءه وهذا ما نصت عليه المادة 893 ق م بقولها لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضاءه.

(3) الرهن الرسمي حق عقاري

فهو لا يرد إلا على عقار أو على حق عيني عقاري وقد نصت على ذلك المادة 886 من ق م "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك،

¹ بدواي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 48.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

لكن هناك استثناء على هذه القاعدة إذ قد يرد الرهن الرسمي على بعض المنقولات التي اقتضتها الطبيعة الخاصة بها مثل السفن والطائرات والسيارات.¹

ثالثا: شروط إنشاء الرهن الرسمي

(1) الشروط الموضوعية الخاصة بالرهن الرسمي

يمكن إجمال الشروط الموضوعية للرهن الرسمي في الشروط الخاصة بالمال المرهون والشروط الخاصة بالدين المضمون.

(أ) الشروط الخاصة بالمال المرهون

- يشترط في المال المرهون رهنا رسميا أن يكون عقارا ومما يصح التعامل فيه، المادة 886 ق م.

- أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وهذا ما نصت عليه المادة 836 فقرة 2.

- أن يكون العقار موجودا وقت الرهن، المادة 886 فقرة 2.

- أن يكون العقار معينا تعيينا دقيقا وهذا الشرط نصت عليه المادة 886 فقرة 2، ومقتضى هذا الشرط أن يكون العقار المرهون محددًا تحديدا دقيقا ينفى عنه الجهالة من حيث طبيعته وموقفه.

¹ المادة 886 ق مدني.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- أن يكون العقار المرهون مملوكا للمدين أو للكفيل العيني وهذا الشرط نصت عليه المادة 884 فقرة 4.

ب) الشروط الخاصة بالدين المضمون

- إن الدين المضمون بالرهن له علاقة تبعية بالرهن فهو مرتبط به من حيث صحته وبطلانه ووجوده وانقضائه وعلى هذا الأساس فإنه إذا انقضى الدين لأي سبب من الأسباب فإن ذلك سيمتد إلى الرهن وإذا الرهن أي سبب من أسباب البطلان امتد أثره إلى الدين وهكذا وهذا ما نصت عليه المادة 893 ف 1 بقولها "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه ما لم ينص القانون على غير ذلك".¹

2- الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي

- بما أن الرهن الرسمي من العقود الشكلية إذن يجب إفراغه في شكل معين ووفق وضعيات وكيفيات محددة فالشكلية في هذا العقد هي ركن من أركان عقد.

- إذا أبرم عقد الرهن بشكل صحيح فإنه يكون منتجا لآثاره بين طرفيه لكنه لا يكون ناقدا اتجاه الغير إلا بالقيد والإشهار بالمحافظة العقارية.

يقصد بالقيد تدوين مستخلص عقد الرهن في استمارة خاصة عبارة عن جدولين معدين لها الغرض يسلمان من طرف الإدارة (المحافظة العقارية) بغرض قيد الرهن بالمحافظة العقارية لكان موقع العقار والقيد مرتبط بعملية الشهر العقاري وهو وسيلة لشهر الحقوق العينية التبعية كالرهن وحق التخصيص وحقوق الامتياز.

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على عقار المرهون، مرجع سابق، ص 57.

الفرع الثاني: الرهن الحيازي

سنتناول في هذا الفرع تعريف الرهن الحيازي ثم خصائصه ثم تبيان شروط انشاء الرهن الحيازي.

أولاً: تعريف الرهن الحيازي

الرهن الحيازي حسب نص المادة 948 ق م "هو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.¹

ثانياً: خصائص الرهن الحيازي

من خلال استقراءنا لنص المادة 948 ق م يمكن استخلاص الخصائص التالية:

- الرهن الحيازي هو عقد رضائي يكفي لانعقاده تطابق إرادة المنعقدين.
- يخول للدائن المرتهن حق تسلم الشيء المرهون وحيازته وحبسه لديه إلى حين استيفاء الدين.
- عقد الرهن الحيازي هو عقد تبعي لأنه لا ينشأ لذاته بل يوجد لضمان الدين الذي نشأ من أجله.

¹ مادة 948 ق م.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- عقد الرهن الحيازي من العقود الملزمة لجانبين فهو يترتب التزامات متبادلة لطرفيه فمن جهة يترتب التزامات في ذمة المدين الراهن بتسليم الشيء المرهون ومن جهة ثانية يترتب التزامات في ذمة الدائن المرتهن تتعلق بوجود المحافظة على الشيء المرهون.

- عقد الرهن الحيازي قد يرد على عقار أو منقول.

- عقد الرهن الحيازي هو عقد عيني فهو يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال محل الرهن كغيره من العقود العينية الأخرى.

- عقد الرهن الحيازي يخول لصاحبه ميزة التقدم أو الأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كما يخول لصاحبه ميزة التتبع المقررة للدائن المرتهن في أن يتتبع المال المرهون في أي يد كان ويقوم بالتنفيذ عليه ليستفي حقه.

ثالثا: شروط إنشاء الرهن الحيازي

1- الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الحيازي

تنفرد الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الحيازي إلى فرعين:

- شروط خاصة بالمال المرهون وهي أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني (المادة 949 ق م) وأن يكون العقار المرهون مملوكا للمدين الراهن وهو ما سبقت الإشارة إليه.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- شروط خاصة بالدين المضمون وتتحصر في شرطين وهما وجوب تبعية الرهن للدين المضمون (مادة 950 ق م التي أحالت إلى المادة 893 ق م) وشروط خاصة بالدين الذي يجوز ضمانه بالرهن.¹

2- الشروط الشكلية المتعلقة بالرهن الحيازي

إن القانون لا يشترط الشكلية في الرهن الحيازي بل يجوز أن ينعقد هذا الرهن بأي شكل كان، فقد ينعقد بموجب عقد رسمي إذا تعلق الأمر برهن عقاري وقد ينعقد بموجب عقد عرفي إذا تعلق الأمر برهن منقولات.

الفرع الثالث: الرهن القانوني

سنتناول في هذا الفرع تعريف الرهن القانوني ثم تبيان خصائصه ثم شروط إنشاء الرهن القانوني.

أولاً: تعريف الرهن القانوني

لقد تم استحداث الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لأخرى لأول مرة في التشريع الجزائري بموجب نص المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 ثم بالمادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 الصادر في 2002/12/25 المعدلة بموجب المادة 50 من قانون المالية لسنة 2005 الصادر في 2004/12/29 والمعدلة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2006 الصادر في 2005/12/31.

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 69.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

ويمكن أن نعرف الرهن القانوني بأنه عقد يقوم بمقتضاه شخص برهن عقاره أو حق عيني عقاري ضمانا لدين لديه لفائدة أحد البنوك أو لإحدى المؤسسات المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية ويكون لهذا الأخير (الدائن المرتهن) أن يتقدم على غيره من الدائنين العاديين أو الدائنين التاليين له في المرتبة استيفاء دينه من المقابل النقدي للعقار المرهون وفي أي يد كان.

ثانيا: خصائص الرهن القانوني.

الرهن القانوني يتميز بخصائص عامة كغيره من الرهون كالرهن الرسمي والرهن الحيازي فهو حق عيني وحق تبعي وحق عقاري وهو عقد رضائي.

أما الخصائص التي يتميز بها الرهن القانوني فيمكن استنباطها من نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 سألقة الذكر وهي:

- أن يكون أحد أطرافه وهو الدائن المرتهن شخص معنوي، فيشترط فيه أن يبرم بين البنك أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وهو الدائن المرتهن وبين المدين الراهن فلا يجوز إبرامه من طرف أشخاص طبيعيين.

- بقاء العقار المرهون في حيازة المدين الراهن.

- الرهن القانوني لا يرتب إلا على عقار، هذا الشرط نصت عليه المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003.¹

- الرهن القانوني لا يشترط في انعقاده الرسمية أو الشكلية.

ثالثا: شروط إنشاء الرهن القانوني

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص 90.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

الرهن القانوني كغيره من الرهون الأخرى يجب أن تتوافر فيه الشروط الموضوعية لانعقاده وهي تنفرع إلى شروط خاصة بالمال المرهون وشروط خاصة بالدين ونحيل بشأن هذه الشروط إلى ما سبق أن تطرقنا إليه في هذا الشأن عند دراستنا لشروط إنشاء الرهن الرسمي.

المبحث الثاني: الضوابط القانونية للحجز على العقار المرهون.

الهدف من الحجز على العقار هو بيع العقار لاستيفاء الدائن لدينه، والعقار يباع جبرا عن إرادة المدين، لذلك قبل بدأ عملية بيع العقار لابد من القيام ببعض الإجراءات وهذه الإجراءات نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث سنتطرق إلى دراسة شروط الحجز التنفيذي في المطلب الأول والمتمثلة في الشروط الشكلية والشروط الموضوعية ثم نتناول في المطلب الثاني إجراءات الحجز التنفيذي والآثار المترتبة على أمر القيد في المبحث الثالث.

المطلب الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقار المرهون

تنقسم شروط الحجز التنفيذي إلى شروط شكلية وأخرى موضوعية وعلى هذا الأساس سنتناول الشروط الشكلية في الفرع الأول والشروط الموضوعية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط الشكلية

تتمثل الشروط الشكلية للحجز العقاري أساسا في: أولا وجود سند التنفيذ وهذا السند يكون ممهور بالصيغة التنفيذية.

أولا: سند التنفيذ

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

السند هو الأداة التي بمقتضاها تباشر إجراءات التنفيذ والذي يشترط فيه أن يمهر بالصيغة التنفيذية وهذه الأخيرة هي التي تعطيه القوة لتنفيذه.

1) أنواع السندات التنفيذية

سيتم التركيز على العقود التوثيقية باعتبارها اهم سند تنفيذي منصوص عليه في المادة 600 من قانون إ م و إ

العقود التوثيقية

وهي تلك التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانوناً في حدود اختصاصه ويتم توقيعها من طرف المتعاقدين والشهود اذا حضروا وتوقع وتختم بختمه الرسمي وتشمل العقود الرسمية والعقود التصريحية.

العقود الرسمية: حسب نص المادة 324 مكرر 1 من ق م فهى تلك العقود التي تصدر عن الموثق بصفته ضابط عمومي وهي كثيرة ومتنوعة كعقد الرهن الرسمي

العقود التصريحية: وهي تلك العقود التي يقتصر دور الموثق على تلقي التصريح من الأفراد ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون ومن أهم العقود التصريحية نذكر الفريضة وعقد الإيجار¹.

2- الشروط القانونية الواجب توفرها عند تحرير العقد التوثيقي:

يخضع الموثق عند قيامه بتحرير العقد التوثيقي لجملة من الشروط الشكلية و الموضوعية عليه التقيد بها و اذا خالفها ترتب على ذلك بطلان العقد و عدم نفاذ التصرفات القانونية التي تضمنها .

¹ بوغالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016-2017.

1- الشروط الشكلية

يحتوي العقد على مجموعة من البيانات منها ما هو خاص بالعقد ومنها ما هو خاص بأطراف العقد

البيانات الخاصة بالعقد

تنص المادة 26 من قانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق على ان تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد وواضح وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الاخرى بالأرقام ويصادق على الاحالات في الهامش أوفي أسفل الصفحات كما يجب ألا تتضمن هذه العقود أي كتابة بين أسطر أو اضافة كلمات وتعتبر الكلمات المكتوبة بين السطور أو المضافة باطلة¹.

بيانات خاصة بالأطراف:

- إسم ولقب الموثق ومقر مكتبه
- إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء
- اسم ولقب ومواطن المترجم عند الاقتضاء

ب- الشروط الموضوعية

¹ بوغالم أسما، مرجع سابق، ص 32.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

يقع على عاتق الموثق اثناء تحريره للعقد التوثيقي فحص مدى شرعية وقانونية التصرف موضوع العقد إذ يجب ألا يكون مخالف للنظام العام والآداب العامة ويجب تحديد موضوع التصرف بدقة كما يجب على الموثق التأكد من رضا الاطراف واهليتهم لإبرام التصرف وتحمل آثاره القانونية.

ثانيا- الصيغة التنفيذية

تعرف الصيغة التنفيذية على أنها أمر موجه لجميع المحضرين ورجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ وتوضع الصيغة التنفيذية بذيل صورة السند التنفيذي الأصلي التي تسلم إلى صاحب الحق بناء على طلبه.¹

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية

تتمثل الشروط الموضوعية في عدم كفاية المنقولات وقيمة العقار كافية لسداد جزء من الدين والمصاريف وأخيرا مقدمات التنفيذ.

أولا: عدم كفاية المنقولات

الأصل أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ ومنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين غير أن المشرع أوجد استثناء على هذه القاعدة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه وهو ما نصت عليه المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين أو عدم وجودها.

ثانيا: كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين والمصاريف

¹ قروي محمد الصالح، مرجع سابق، ص 19.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

إذا كان المشرع الجزائري قد قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء بقيمة العقار المراد الحجز عليه فله أن يحجز على عقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون الآخر بشرط ألا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه.¹

ثالثاً: مقدمات التنفيذ

تعرف مقدمات التنفيذ بأنها مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طالب التنفيذ تجاه المنفذ عليه وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات.

وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي الإجراءات التمهيدية للتنفيذ ولا تعد تنفيذاً ومع ذلك تدخل ضمن إجراءاته، وفي هذا الخصور نصت المادة 612 من ق إ م إ على أن التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبقاً بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي وإلزام المنفذ عليه بالوفاء خلال 15 يوم وإذا توفي من صدر عليه الحكم قبل التنفيذ عليه فإنه يبلغ إلى ورثته ولهؤلاء بدورهم مهلة 15 يوم المحددة في المادة 612 من قانون إجراءات مدنية والإدارية محملاً بنص المادة 617 من قانون إجراءات مدنية والإدارية.

المطلب الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساساً إجراءات قضائية نظراً لخطورة الحجز العقاري وحماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفيق شروط هذا الحجز وتبدأ إجراءات الحجز على العقار باستصدار أمر الحجز (الفرع الأول) وتبليغه للمحجوز عليه (الفرع الثاني) ثم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية (الفرع الثالث).

¹ قروي محمد الصالح، مرجع سابق، ص 21.

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز

إن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في تقديم عريضة بالحجز إلى رئيس محكمة مقر المجلس المختصة إقليمياً التي تتمثل على البيانات الأساسية لطلب أمر الحجز في كونها الدافع الرئيسي لتوقيع الحجز واستصداره.

أولاً: تقديم طلب حجز العقار إلى رئيس المحكمة المختصة

ويكون هذا الطلب في شكل عريضة لأن أمر حجز العقار يصدر بموجب أمر على عريضة وهذه العريضة تتضمن مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 722 من ق إ م إ وهي:

(1) ذكر هوية الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة المحكمة التي يوجد بها العقار محل الحجز.

(2) ذكر هوية المدين أي ذكر اسمه ولقبه وموطنه.

(3) وصف العقار المطلوب حجزه، وإذا لم يتمكن المحضر القضائي من تحديد البيانات اللازمة لوصف العقار وكذا مشتملاته يجوز للدائن أو للمحضر القضائي بالتنفيذ أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة إقليمياً يسمح له بالدخول إلى هذا العقار للحصول على تلك البيانات مع التنويه إلى أن هذا الأمر غير قابل لأي طعن وهذا ما نصت عليه المادة 722 ق إ م إ الفقرة الأخيرة.¹

يقوم رئيس المحكمة المختص إقليمياً بإصدار أمر الحجز بعد الطلب الذي يقدم من طرف الدائن أو من وكيله أو من يمثله قانوناً إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه.

¹ المادة 722 ق إ م إ.

ثانيا: الوثائق المرفقة بطلب الحجز

(1) مرفقات طلب حجز العقار

هي تلك الوثائق والمستندات الأساسية والضرورية المتطلبة في عملية التنفيذ وقد نصت عليها المادة 723 ق إ م إ وهذه المرفقات تتمثل فيما يلي:¹

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين المتمثل في عقد الرهن الممهور بالصيغة التنفيذية في هذه الدراسة إضافة إلى نسخة من محضر التكليف بالوفاء.

- نسخة من مستخرج عقد الرهن.

- مستخرج من سند ملكية المدين الراهن للعقار المرهون.

- شهادة عقارية تبين حالة العقار ووضعيته كما تبين جميع القيود والحقوق المثقل بها هذا الرهن إن وجدت (كحق التخصيص أو حقوق الامتياز).

(2) الجزاء المترتب على عدم إرفاق مرفقات طلب الحجز

إذا لم يرفق الدائن المرتهن بطلبه المستندات والوثائق التي سبق فإنه يترتب على ذلك رفض طلب الحجز لكن يجوز لهذا الدائن تجديد طلبه مرة ثانية مرفقا بالمستندات المطلوبة وهذا ما نصت عليه المادة 723 فقرة أخيرة.²

ثالثا: صدور أمر الحجز على العقار

متى كان الطلب مستوفيا لكافة الشروط طلب الحجز على العقار المرهون إلى رئيس المحكمة المختصة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المرهون المراد حجزه من طرف

¹ مادة 723 ق إ م.

² مادة 723 ق إ م إ الفقرة الأخيرة.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

الدائن المرتهن المستوجبة قانونا يصدر رئيس المحكمة أمر بالحجز على شكل عريضة خلال ثمانية أيام من تقديم الطلب.¹

أما أمر الحجز فيتضمن بيانات أخذت بها المادة 3/724 تتمثل في:

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

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا وبالخصوص تحديد موقعه وحدوده ومشمطاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء.

الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره

أولا: تبليغ المدين المحجوز عليه

يتولى المحضر القضائي مباشرة إجراء ثاني وهو تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه أو ورثته وإنذارها بأنه إن لم يدفع الدين الذي في ذمته فإن الأمر بالحجز سيتم تسجيله أو قيده في مصلحة الشهر العقاري والغرض منه هو إفساح المجال للمدين لتسديد ما عليه من دينه لإنقاذ عقاره المحجوز من بيعه في المزاد العلني، وقد نصت المادة 407 ق إ

¹ عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08-09، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 92.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

م إ على البيانات التي يتضمنها هذا المحضر الذي يقوم المحضر القضائي بتبليغه إلى المدين.

ثانيا: إنذار الحائز

إن المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد التبليغ الرسمي وميعاد إنذار بالدفع للحائز لا في القانون المدني الجزائري ولا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إلا أننا نرى بأن الميعاد يجب أن يكون بعد قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية وبذلك يجب أن وبعد القيام بكل هذه الإجراءات التي سبق ذكرها يقوم المحضر القضائي بتبليغ الكفيل العيني بأمر الحجز حسب ما نصت عليه المادتين 726 و 734 من ق م إ ثم القيام بإجراء آخر وهو إنذار الكفيل العيني في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لهذا الإنذار.¹

وما نشير إليه أن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات وإنما تم اقتباسها من خلال القياس على الإجراءات التي تبشر ضد الحائز على أساس الكفيل العيني يأخذ نفس المكان الذي يأخذه الحائز في الإجراءات وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 902 ق م ج.²

لذا يجب أن تكون البيانات التي ترد في محضر إنذار الكفيل العيني هي نفسها البيانات التي ترد في محضر إنذار الحائز وهي البيانات الواردة في نص المادة 834 من ق م إ، فعلى الدائن أن يوجه إنذار إلى حائز العقار مفاده إما دفع الدين أو إخلاء العقار وبهذا يتمكن الحائز من الاختيار بين أن يفي بالدين أو أن يخلي العقار أو يتحمل تبعه إجراءات التنفيذ الجبري وهذا ما نصت عليه المادة 923 من ق م ج.

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

¹ أكرم سالم، التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، سنة 2022، ص 28.

² أكرم سالم، مرجع نفسه، ص 28.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

إن قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وإيداعها إلى المحافظ العقاري هو البداية الفعلية لوضع العقار المرهون تحت يد القضاء وبالتالي فإن تبليغ أمر الحجز وإنذار الحائز لا ترتب أي أثر إذا لم يتم إشهاره في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

حسب نص المادة 725 من ق إ م إ على أنه يودع أمر الحجز خلال شهر من التبليغ بالمحافظة العقارية الكائنة بدائرتها موقع العقار وهذا من أجل تسجيله في سجل خاص ولقد بين قانون السجل العقاري ولاسيما المرسوم 63-76 بدقة الإجراءات الواجب إتباعها والوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها وأهمها السند التنفيذي، أمر الحجز.

وطبقاً لنص المادة 728 من ق إ م إ فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الحائز خلال أجل أقصاه (8) أيام وتتضمن هذه الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المتعلقة بالعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

وعند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز يجب عليه ذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب موطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.¹

ثانياً: دور المحافظ العقاري في إجراء القيد

بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ يقوم أمين مكتب الرهون بتسجيل أمر الحجز في السجل المنصوص عليه قانوناً، وقد أعطى المرسوم 63/76 للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال القيد تسمح له بقبول أو

¹ أكرم سالمى، مرجع سابق، ص 30.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

رفض الإيداع وحتى بعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليه قانوناً، فمن صلاحيات المحافظ العقاري الامتناع عن قيد أمر الحجز أو التنبيه العقاري ويطلب تصحيح الإجراء طبقاً للمادة 106 الفقرة 03 من المرسوم سابق الذكر.¹

وإذا رفض المحافظ العقاري القيد فيجب عليه تبرير ذلك كما أن المادة 107 من المرسوم أجازت للمحافظ العقاري أن يرفض مؤقتاً القيد في عدة حالات من بينها عدم إشهار سند المتصرف ويمنح مهلة 15 يوم لطالب القيد لتصحيح الإجراء وهذا الأمر هام جداً.

وعند قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري وقيده لأمر الحجز في السجل المخصص لذلك يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي ويترتب عليه وضع العقارات تحدي القضاء طبقاً لنص المادة 379 ق إ م إ وقد نصت المادة 381 من ق إ م إ على البيانات والإجراءات الواجب إتباعها من طرف المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز.²

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على القيد

كما سبقت الإشارة إليه فإن العقار يعتبر محجوزاً قضائياً من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة أهمها وضع العقار تحت يد القضاء هذا الأثر لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين بل يظل محتفظاً بملكه وإنما يؤدي فقط إلى تقييد السلطات المخولة له على العقار سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز أو بالنسبة لحقه في استعمال واستغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين، لذا ستكون دراستنا لهذه الآثار على النحو الآتي:

¹ أكرم سالمى، مرجع سابق، ص 31.

² أكرم سالمى، مرجع سابق، ص 32.

الفرع الأول: تقييد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله

أولاً: احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار

على اعتبار أن العقار محجوز قضائياً يكون من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية إلا أن هذا لا يترتب انتزاع صفة الملكية عن المحجوز عليه بل يظل المدين المحجوز عليه مالكا للعقار لأن الهدف من هذا الإجراء هو تجميد العقار وإبقائه على حالته وعلى وضعيته القانونية ومنع التصرف فيه إلى غاية استكمال إجراءات التنفيذ الجبري عليه وبيعه بالمزاد العلني لكي يستوفي الدائن حقه، ويترتب على هذه القاعدة:

- على المدين باعتباره مالكا للعقار أن يتخذ التدابير اللازمة لحماية ملكه والمحافظة عليه.
- إذا بيع العقار المحجوز عليه حل ثمنه محله ويصبح الثمن ملكا للمدين المحجوز عليه بدلا من العقار المباع.¹

- الحجز باعتباره إجراء من إجراءات التنفيذ يقطع التقادم كبقية الوسائل الإجرائية الأخرى كالمطالبة القضائية أو مطالبة الدائن حقه في التفليسة أو في توزيع حصيلة بيع أموال التفليسة وهذا ما قضت به المادة 317 من ق م .

ثانياً: آثار الحد من سلطات المحجوز عليه في التصرف في العقار

نصت المادة 01/735 من ق م إ على أنه لا يجوز للمدين ولا لحائز العقار ولا للكفيل من يوم تسجيل الحجز القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع أو هبة أو مقايضة، كما يمنع عليهم توقيع حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلا لأن من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقارات وتبعد الراغبين في شرائه.

¹ قروي محمد الصالح، مرجع سابق، ص 31.

ثالثا: آثار تقييد سلطات المحجوز عليه في استغلال العقار وتأجيريه

1) إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه:

حسب الفقرة الأولى والثانية من المادة 730 من ق إ م إ تثير احتمال كون العقار المحجوز لم يكن مؤجر وقت قيد أمر الحجز فقررت أنه متى كان ذلك استمر المدين المحجوز عليه مالك العقار حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم بيعه كما له الحق أن يبقى ساكنا في العقار دون أجره إلى أن يتم بيعه.¹

2) إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجر:

أ) في حالة إيجار العقار قبل قيد أمر الحجز: تبقى نافذة في حق الدائنين والحاجزين الذين لهم حقوق مقيدة لأن يد المدين كانت طليقة في استعماله لسلطاته كمالك ولكي نضمن أنها أبرمت فعلا قبل الحجز وأن المدين لم يتحايل إضرارا بالدائنين اشترط المشرع أن تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93.

ب) في حالة إيجار العقار بعد قيد أمر الحجز: تصبح كل عقود الإيجار التي يبرمها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز غير نافذة في حق الدائن الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة وحتى مشتري العقار أي الراسي عليه المزاد وفقا للمادة 731 ق إ م إ.²

الفرع الثاني: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

أولا: تحديد الثمار التي تلحق بالعقار

الثمار تأخذ حكم العقار على الرغم من أنها في الأصل منقول فتكون محجوزة بقوة

القانون وتتمثل هذه الثمار في:

¹ أكرم سالمى، مرجع سابق، ص 38.

² قروي محمد الصالح، مرجع سابق، ص 33.

1- الثمار الطبيعية: مثل المحاصيل الزراعية وهي الغلة الناتجة عن العقار.

2- الثمار الصناعية: كالمعادن والأحجار.

3- الثمار المدنية: ويقصد بها إيرادات العقار كأجرته بعينه أو بدل إيجاره.

ثانيا: مسؤولية المحجوز عليه عن إتلاف واختلاس الثمار المحتجزة

قرر المشرع الجزائري جزاء مدني وجزائي في المادة 733 من ق إ م إ في حالة اختلاس أو إتلاف الأموال من طرف المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني حيث يتعرض المعني للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية التي يمكن أن يطلبه المضرور، وتبدأ مسؤوليته ابتداء من تاريخ تبليغ أمر الحجز بالنسبة للمدين المحجوز عليه والكفيل العيني ولحائز العقار فابتداء من هذا التاريخ يصبح هؤلاء الأشخاص مسؤولين مدنيا وجزائيا عن اختلاس أو تبديد أو إتلاف تلك الأموال أو الثمار المحجوزة.¹

المبحث الثالث: حجز العقار في ظل قانون النقد والقرض

سنتناول في هذا المبحث حجز العقار في ظل قانون النقد والقرض من الأمر 03-11، حيث تم تقسيمه إلى مطلبين حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى الإجراءات المتعلقة بالحجز في ظل قانون النقد والقرض وفي المطلب الثاني نتطرق إلى الآثار المترتبة على الحجز على العقار المرهون.

¹ أكرم سالم، مرجع سابق، ص 42.

المطلب الأول: إجراءات الحجز في ظل قانون النقد والقرض

يعد إجراء حجز وبيع العقار المرهون أسلوب استثنائي مخول للمؤسسات المالية والبنكية إذا ما كانت دائن مرتهن تطبيقاً الأحكام المادة 124 الفقرة 1 من الأمر رقم 03-11 التي تنص يمكن البنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوم بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريقة عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديداً للرأس مال وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة¹، والمادة 620 الفقرة 3 من قانون رقم 08-09 التي تنص بأن أصحاب حقوق الامتيازات الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتهنيين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات والمادة 721 الفقرة 02 في نفس القانون التي جاء في مضمونها أن الدائن المرتهن أو أصحاب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار الذي بيده سنداً تنفيذياً يجوز له الحجز على العقارات أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها إلى الغير.

انطلاقاً من أن العقار المحجوز قد يكون مملوك للمدين وهذا هو الأصل، كما قد يكون مملوك لغير المدين فإنه لا يمكن بيع العقار المرهون محل التنفيذ إلا بعد إتباع إجراءات استصدار أمر الحجز على العقار المرهون وتبليغه، وعليه سنتطرق أولاً للحجز على العقار المرهون المملوك للمدين، ثم نتطرق إلى الحجز على العقار المرهون المملوك لغير المدين.²

¹ علي جمال صغير، حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 03، الجزائر، 2021، ص 3.

² علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 4.

الفرع الأول: الحجز على العقار المرهون المملوك للمدين

- طبق الأحكام المادة 124 الفقرة 1 من الأمر رقم 03-11 الاستصدار أمر حجز العقار المرهون من طرف الحجز يجب أن تتوفر شروط قانونية أهمها:
- علاقة مديونية بين طرفين هما الدائن والمدين وأن تكون مصدر علاقة المديونية عقد القرض أو اتفاقية قرض.
 - الدائن شخص معنوي بنك أو مؤسسة مالية.
 - طالب التنفيذ دائن ممتاز مرتهن وليس عادي، حيث ينشئ المدين المقترض لصالح البنك أو المؤسسة التي أبرمت عقد القرض معه تأمينات عينية على عقاراته.
 - يتم تسجيل هذا الرهن وفق الأحكام القانونية أي بقيده في جدول قيد الرهون.
 - مطالبة البنك أو المؤسسة المالية المدين بتسديد قيمة القرض أو ما تبقى من أقساط مستحقة الدفع وامتنع المدين من التسديد رغم أجل الاستحقاق.
 - تبعا للشروط السابق ذكرها، لا يجوز استصدار أمر بيع العقار المرهون من طرف الحاجز (بنك أو مؤسسة مالية) ما لم يكن حائز على سند تنفيذي (رهن رسمي) واتخذ مقدمات التنفيذ والمتمثلة في:
 - إعلان السند التنفيذي إلى المدين.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- إلزامه بالدفع ويعد ذلك من الإجراءات الممهدة، فيجب عن طريق المحضر القضائي أن يعلن للمنفذ بالسند التنفيذي في موطنه كما يجب تكليفه بالوفاء وإلزامه بالدفع، ويكون السند ممهورا بالصياغة التنفيذية، وبدونه يكون التنفيذ باطلا.¹

أولا: استصدار أمر الحجز

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 تتمثل أولا بالإجراءات في تبليغ المحضر القضائي المدين إعدارا لتسديد المبالغ المستحقة وذلك في أجل شهر واحد ثم يبلغ بموجب إعدار ثاني للدفع ويحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر (15) يوما عملا بنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 ثم يبلغ بالسند التنفيذي تبليغا صحيحا بإعلانه بمضمونه أي عقد الرهن الرسمي الممهور بالصيغة التنفيذية، ويحرر محضر بذلك عملا بنص المادة 4 من المرسوم السالف الذكر.

إنه لاستصدار أمر بيع العقار المرهون طبقا لنص المادة 124 الفقرة 01 من الأمر رقم 03-11 يجب على طالب التنفيذ تحضير ملف من نسختين يوجه لرئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ويحتوي الملف على الوثائق الآتية الذكر:²

- عريضة تتضمن بيانا للوقائع المتمثلة في علاقة المديونية التي تربط بين الدائن (البنك أو المؤسسة المالية) بالمدين، بيان التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا وتحديد هوية المدين ومقدار الدين وتاريخ استحقاقه، وتعيين العقار المثقل بالرهن وكذا بيان الإجراءات المتخذة قبل المتابعة القضائية ويلتمس من رئيس المحكمة إصدار أمر بيع العقار المرهون لاستيفاء حقوقه.

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 81.

² علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 5.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- ملف موضوع يحتوي على وثائق تثبت ادعاءات طالب التنفيذ (البنك أو المؤسسة المالية) والإجراءات القانونية المتخذة من طرفه وهذه الوثائق هي:

* نسخة اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها (المدين).

* نسخة السند التنفيذي المتمثل في عقد الرهن الرسمي مرفق بجدول قيد الرهن بالمحافظة العقارية.

* نسخة محضر التبليغ للسند ومحضر التكليف بالوفاء ومحضر امتناع التنفيذ.

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-132 تنص المادة 2 منه على الآتي: "يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن. يبلغ المحضر القضائي إعدار بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد وتنص المادة 3 منه على الآتي "عند عدم الدفع في الأجل المحدد في المادة 2 أعلاه يبلغ إعدار ثان للدفع للمدين بالصيغة المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه ويحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر 15 يوما قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا"¹، وتنص المادة 4 منه على الآتي "عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء للأجل المحدد في المادة 3 أعلاه يقدم الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو لصندوق الصفقات العمومية ضد المدين العاجز عن الوفاء طبق الأحكام قانونا للإجراءات المدنية طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري" فإنه يتعين توجيه إعدار أول لمدة شهر واحد وإعدار ثاني الأجل 15 يوم للمدين المحجوز عليه.

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 6.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

* نسخة شهادة سلبية تثبت عدم التصرف في العقار تسلم من طرف المحافظ العقاري وذلك لتوجيه ضد مالك العقار المرهون مراعاة للشروط الشكلية المتمثلة في الصفقات.

* بعد تسديد الرسم القضائي، فإن رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المرهون بعد تفحصه للعريضة والوثائق المرفقة، وبعد استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية يصدر أمر في ذيل عريضة بموجبه يتم الحجز على العقار وذلك من أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

يتضمن منطوق الأمر توقيع حجز عقاري على العقار المرهون، ويحدد فيها العقار المراد الحجز عليه تحديدا نافيا للجهالة، إذا كان العقار مشمول بعملية مسح الأراضي فإنه طبقا لنص 66 من المرسوم رقم 63-76 يجب أن يبين العقار نوعه والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ومجموعة الملكية، أما إذا لم يكن العقار مشمولا بعملية مسح الأراضي فإن المادة 114 في نفس المرسوم السابق الذكر حددت بيانات التي يجب أن يتضمنها الأمر وهي نوع العقار وموقعه ومحتوياته وأسماء المالكين المجاورين.²

لا يوجد ما يمنع المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة من مباشرة دعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي إبطال إجراءات الحجز وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال باعتباره صحيحا.

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 6.

² علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 7.

ثانيا: تبليغ أمر الحجز العقاري

لقد نصت المواد 406 إلى غاية 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات والقواعد التي يجب أن يتضمنها محضر التبليغ الرسمي بوجه عام وهذه البيانات تتمثل في الآتي:

- بيان السند الذي يتم بموجبه الحجز وذكر تاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتسليم نسخة منها إلى المطلوب.
- اسم ولقب المحضر القضائي وتوقيعه وختمه.
- تاريخ التبليغ بالحروف وساعته.
- طالب التنفيذ تسمية الشخص الطبيعي وطبيعته ومقره الاجتماعي واسم ولقب وصفته واسم ولقب وصفة الشخص الذي تلقى التبليغ الرسمي.
- توقيع الشخص الذي تلقى التبليغ وبيان طبيعة الوثيقة التي تثبت هويته وإذا تعذر على المبلغ له التوقيع على المحضر يجب عليه وضع بصمته.
- وإن البيانات السالفة الذكر يجب أن يشملها محضر تبليغ أمر الحجز العقاري تحت طائلة البطلان.

ثالثاً: تحرير محضر الحجز

أما محضر الحجز على العقار المرهون يجب أن يتضمن فضلاً عن البيانات المعتادة في الحاضر طبقاً لنص المادة 724 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الآتي:¹

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والوجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به، وذلك يتم ببيان السند بذكر محرر موثق وتاريخه.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين وذلك ببيان ما إذا كان المدين حاضراً لإجراءات الحجز ويجب التتويه بذلك، وإذا كان غائباً عنها فيجب كذلك الإشارة بذلك.

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، وإذا كان عقاراً في منطقة خضعت لعملية المسح العقاري أو في منطقة لم يشملها عملية المسح.

فإن كان العقار المرهون يقع في منطقة ممسوحة يتعين مراعاة قواعد خاصة بتعيين العقار تعييناً دقيقاً لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزاً أو مشاعاً وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- طبقاً للمادة 21 من المرسوم 63-76 إن البيانات الخاصة بتعيين العقارات غير الممسوحة يقصد بها العقارات المبنية، غير المبنية والمرقمة بصفة نظامية، والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ومن بينها عناصرها المتطلبية لتعيين مثل هذه العقارات ضرورة ذكر اسم البلدية، الشارع الواقعة فيه،

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 7.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

الرقم، طبيعة هذه العقارات، مساحتها، كما إن تعيين العقارات يختلف باختلاف نوع البلدية والنظام الذي تخضع إليه كما هو الشأن في نظام العقارات المبنية المشتركة. أما بالنسبة للعقارات التي تخضع لنظام الملكية المشتركة فيجب تعيينها بتحديد رقم الشقة ومكوناتها، مقدار النسب في الأجزاء المشتركة.

يجب أن يتضمن محضر الحجز بيان تعيين العقار مهما اختلفت طريقة تعيينه، وتكمن أهمية تعيين العقار محل الحجز في تفادي أي خلط أو لبس يمكن أن يقع بين العقارات، وخصوصا إذا كانت أراضي زراعية مثلا حيث تكون متشابهة لا يمكن التفريق بينها، وبالتالي تفادي حجز عقارات مملوكة للغير.

بعد إعداد محضر الحجز يجب تبليغه إلى المدين، وإذا خلا الأمر من أحد تلك البيانات كان قابلا للإبطال طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

رابعاً: شهر أمر حجز العقار المرهون

لاعتبار العقار محجوزاً يتعين إشهار أمر الحجز لدى المحافظة العقارية المختصة محليا التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 ، ولقد نصت المادة 725 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إيداع أمر الحجز العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، وذلك بقيدته في السجل العقاري أي في البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل الحجز .¹

إن الغاية من شهر أمر الحجز هو إعلام الغير بوضعية العقار الحالية باعتباره محجوزا عليه من قلا شخص يدعى الحاجز وذلك بقيدته في البطاقة العقارية للعقار محل

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 8.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

الحجز، حيث يمكن لأي شخص أن يطلع على البطاقة العقارية حتى يعلم بوجود ذلك الحجز.

فشهر أمر الحجز الغاية منه هو حماية مصالح الدائن الحاجز، حيث يترتب على الشهر وضع العقار بصفة نهائية تحت يد القضاء، فتصبح كل التصرفات القانونية الواردة عليه غير نافذة في مواجهته، بالإضافة إلى حماية مصالح الغير حسن النية.

خامسا: إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية

إيداع هو قانوني في كل عملية شهر له مجال وأجال قانونية يجب احترامها وتتم عملية إيداع الوثائق من أجل على مستوى قسم الإيداع وعملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك ويودع أمر الحجز بعد أن يحرر في نسختين واحدة ترد إلى مودعها بعد التأشير عليها من طرف المحافظ العقاري مما يدل على صحتها وعدم وجود أي نقص بها بينما الصورة الثانية تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف.

كما بينت المادة 93 من المرسوم رقم 63-76 الوثائق التي يلزم المودع بإيداعها وتتمثل أساسا في أمر الحجز العقاري، استمارة نموذجية والتي تحتوي على ما يلي:¹

- تعيين شامل للأطراف وذلك بذكر اسم، لقب، تاريخ الميلاد، الجنسية، موطن، مهنة الأطراف التي يجب أن يصادق عليها وهذا طبقا لنص المادة 62 من المرسوم رقم 63-76 بالإضافة إلى تعيين دقيق للعقار المعنى بالحجز طبقا لنص المادتين 66 و 114 من المرسوم السابق الذكر.

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 9.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- محتوى أمر الحجز العقاري كما أصدره القاضي، ويشهد في آخره على مطابقة ما جاء في محرره للنسخة الأصلية طبقاً للمادة 93 من ذات المرسوم.

يجب إيداع أمر الحجز العقاري الخاضع لعملية الشهر خلال الآجال القانونية، وعدم احترامها يعرض المودع إلى دفع غرامة مالية مدنية حسب المادة 99 من المرسوم رقم 76-63، ويقيّد أمر الحجز في سجل الإيداع ويسلم للمودع وصل الاستلام يشار فيه إلى مرجع الإيداع، تاريخه ومرتبته.

سادساً: تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز

تنص المادة 107 الفقرة 01 من المرسوم رقم 76-63 على أنه عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية ويبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوماً ابتداء من الإيداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول.

من خلال ذلك يجب على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع أن يبلغ للمودع أما رفض الإيداع أو قبوله، ويترتب على قبول الإيداع وهو الأصل إجراء شهر الحجز والذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك يوم، فلا يكون للشهر أثر رجعي، ويترتب على شهر الحجز العقاري التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الحجز بما يفيد وضعه تحت يد القضاء، وكذا دفع رسم الشهر.¹

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 10.

الفرع الثاني: الحجز على العقار المملوك لغير المدين (الكفيل العيني)

الأصل أن يرد الحجز على العقار المرهون المملوك للمدين المحجوز عليه، إلا أنه قد يضطر المدين إلى تقديم شخص يضمن تنفيذ التزامه في حالة عدم تنفيذه حتى يقبل الدائن (بنك أو مؤسسة مالية) إقراضه بمبالغ مالية، وإذا ما أخذ المدين بالتزاماته كان للدائن حق استعمال هذا التأمين والتنفيذ على العقار المملوك للشخص الذي كفل تنفيذ الالتزام، وبالتالي يكون للدائن الممتاز حق التنفيذ على العقار في يد الكفيل العيني بحجزه وبيعه في المزاد العلني، رغم أنه غير مملوك للمدين، ولذلك نتطرق إلى إجراءات الحجز على العقار في يد الكفيل العيني.

أولاً: إجراءات الحجز على العقار في يد الكفيل العيني

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يتضمن أي نص قانوني حول الإجراءات الواجب إتباعها لحجز عقار الكفيل العيني والتي يمكن له تفاديها إن هو تخلص عن العقار المرهون، إلا ما نص عليه في المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني فإنه يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير والذي يكون له الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع.

عند يتوجه الدائن الممتاز إلى الكفيل العيني من أجل التنفيذ على عقاره المرهون فإن الإجراءات الواجبة الإلتباع هي:

- استصدار أمر حجز العقار المملوك للكفيل العيني.

- تبليغ أمر حجز العقار للكفيل العيني.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

- شهر أمر حجز العقار بمكتب الرهون الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المرهون وبعدها يصبح العقار محجوز ويترتب عليه كافة الآثار القانونية ويكون للدائن اتخاذ باقي إجراءات التنفيذ من إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لاستيفاء حقه.¹

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون

يترتب على شهر أمر حجز على العقار المرهون بالمحافظة العقارية آثار قانونية هامة وهي كالتالي:

الفرع الأول: بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه

فالمبدأ العلم هو عدم خروج المال المحجوز عن ملك صاحبه ويترتب على هذا المبدأ نتائج منها:

- إذا تم التنازل عن إجراءات الحجز أو حكم بإبطاله كانت تصرفات المحجوز عليه بشأن العقار المحجوز نافذة بأثر رجعي من وقت وقوعها.
- للمحجوز عليه مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على العقار.
- إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة وقعت تبعة الهلاك على المحجوز عليه المالك فلا ينقضي حق الحاجز بسبب هذا الهلاك ولا يتحمل تبعته.

الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز

لقد نص المشرع على عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على عقاره المحجوز من خلال المادة 735 من ق إ م إ أنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار ولا

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 12.

الفصل الأول:.....المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون

للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً

للابطال.¹

¹ علي جمال صغير، مرجع سابق، ص 15.

الفصل الثاني:

البيع الجبري للعقار المرهون.

الفصل الثاني: البيع الجبري للعقار المرهون.

في هذا الفعل سيتم التطرق إلى البيع الجبري للعقار المرهون حيث أنه في هذه المرحلة يتم فيها بيع العقار في المزاد العلني وتحصيل المال للتسديد حقوق الدين وأيضا هذه المرحلة تتم عبر مراحل حيث سيتم دراسة كل مرحلة في مبحث، حيث أنه في المبحث الأول سيتم التطرق إلى الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار من تحديد لمفهوم قائمة شروط البيع والبيانات الأساسية التي يجب أن تتضمنها مرورا بإيداع القائمة والتبليغ الرسمي لها، وفي المبحث الثاني ستناول مرحلة بيع العقار في المزاد العلني وفي المبحث الثالث إلى إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته.

المبحث الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار

نصت على هذه المرحلة المادة 737 / 01 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية، حيث في حالة الى عدم استجابة المدين للتنفيذ بالطرق الودية يقود المكلف بالتنفيذ بتحرير قائمة تحتوي على شروط البيع ويودعه لدى امانة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل ثم تبليغها لذوي الشأن وذلك لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض عليها وبعد الانتهاء من هذا الإجراء يتم بعده تحديد جلسة المزايده. التي يعلن عنها فيما بعد. وبناء على ما تقدم تم تقسيم هذا المبحث الى ثلاث مطالب تناول في المطلب الأول قائمة شروط البيع وفي المطلب الثاني ابداع قائمة شروط البيع وفي المطلب الثالث الاعتراض على القائمة

المطلب الأول: مفهوم قائمة شروط البيع

سنتناول في هذا للطلبة تعريف قائمة شروط البيع والبيانات التي تتضمنها قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: تعريف قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالمقام المطلوب بيعه يحررها المحضر القضائي بناء على طلب صاحب مصلحة التنفيذ.¹ وعرفت أيضا (بأنها محرر تتضمن كافة البيانات محددة ومشملة على مرفقات معينة يودعها المحضر القضائي على صورة محضر)² فهي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي من شأنها التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه وكذا الشروط التي يقوم على أساسها المزاد العلني ويقوم بتحريرها المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الشخص الذي سيباشر البيع وبعدها يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط المحمية المختصة إقليميا.

الفرع الثاني: بيانات قائمة شروط البيع

أولا: بيانات قائمة شروط البيع

عملا بنص المادة 02 / 737 من ق إ م إ يجب أن تشمل هذه القائمة على البيانات

الآتية:

1- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجة والمدن المحجوز عليه وموطن كل منهم

¹ - عمر نبيل اسماعيل، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية بيروت الدار الجامعية، طبعة أولى 1996 م

391 أكرم سلامي مرجع السابق ص 46

² - أكرام سلامي. مرجع السابق ص 46

الفصل الثاني:.....البيع الجبري للعقار المرهون.

2 - بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين وهو من البيانات اللازمة في أي ورقة من أوراق التنفيذ مخصصة لإبلاغها للقيود حتى يتسنى له مراقبة صحة هوية الدائن في توقيع العجز له

3- أم الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز لا سيما موقعه حدوده، نوعه، مشتملاته مساحته

5- بيان المصاريف والثلث الاساسي

6- تجزئة العقار الى صفقات إذا كان لذلك فائدة .

7- تحديد الشخص الذي يشغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر

8- بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع

ثانيا: مرفقات قائمة شروط البيع

نصت المادة 738 من ق إ م إ على أن ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه

2- نسخة من أمر الحجز

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

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت الى غاية تاريخ الحجز

5- مستخرج من الضريبة العقارية

ثالثاً: جزاء تخلف بيانات القائمة

إن البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع أساسية وجوهرية لذا فإن جزاء تخلف أو نقص البيانات الأساسية هو البطلان المنصوص عليه في المادة 737 ق أ م أ وهذا البطلان يكون بناء على طلب كل ذي مصلحة فكل أجل أقصاه جلسة الاعتراضات والأسقط حقه وعند إلقاء القائمة يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي¹.

المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع

تعتبر هذه المرحلة حساسة لأنها أول نقطة جدية توجه العملية نحو التنفيذ حيث لأجل تحققها كان لازماً الإطار الزمني والمكاني لعملية الإيداع (الفرع الأول) مع القيام بعملية التبليغ (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: ميعاد إيداع القائمة

يتضح من نص المادة 737 من ق أ م أ أن المكلف بإيداع القائمة ومرفقاتها هو المحضر القضائي الذي يقوم بتحرير هذه القائمة، وذلك في حالة عدم قيام المدين لمحجوز بالوفاء خلال 30 يوماً يبدأ حسابها من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ثم تودع مرفقاتها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز. وفي حالة تعدد العقارات أو العقود العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات ثم يؤشر بعد ذلك رئيس المحكمة المختص على محضر الإيداع ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انتقادها²

¹ - أكرام سالمى المرجع السابق ص 49

² - قروي محمد الصالح المرجع السابق ص 48

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي للقائمة

تم ذكر الفئات الخمس في المادة 740 ق أ م أ

1-المدين المحجوز عليه

2-الكفيل العيني أو الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري

3-المالكين للعقار أو الحق العيني مشاعا

4- الدائنين المقيدي كل بمفرده

5-بائع العقار أو مقرض ثمنها والشريك القاسم أو المقايض به في حالة وجوده

وعملية التبليغ تعتمد على وثيقة هامة يطلق عليها محضر التبليغ الذي يتطلب من المحدد

تضمينه قائمة شروط البيع زيادة على البيانات المذكورة في المادة 741 ق أ م إ التالية:

1-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع

2- تعيين العقارات المحجوزة بالإجماع

3- بيان الثمن الأساسي المحدد جملة ولكل جزء

4 - تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في المجالات الاعتراضات المحتملة وتاريخ

وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني

5- انذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات الاعتراضات

المحتملة

المطلب الثالث: الاعتراض على القائمة

سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف الاعتراض على قائمة، وفي الفرع الأول وأنواع الاعتراض في الفرع الثاني وفي الفرع الثالث سنتناول أحكام الاعتراض على القائمة.

الفرع الأول: تعريف الاعتراض على القائمة

يعرف الاعتراض على القائمة شروط البيع بأنه المنازعة الفرعية التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم على شروط البيع وأوجه البطلان التي ينازعون بها في صحة التنفيذ.

ويعرف أيضا بأنه منازعة موضوعه متعلقة بالتنفيذ على العقار يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكي الاجرائي الموضوعي أو تعديل قائمة شروط البيع¹.

الفرع الثاني: أنواع الاعتراض

الاعتراضات التي قد تبدي على قائمة شروط البيع منها ما يتخذ شكل البطلان ومنها ما تكون على هيئة ملاحظات والبعض الآخر يتمثل في طلب وقد بيع العقار.

فمن أوجه البطلان الذي يثار على عيب الاعمال الشكلية في المعاملة التنفيذية مثل الطعن ببطلان مقدمات التنفيذ.

وقد ينصب على عيب موضوعي أو ما يسمى بإشكالات التنفيذ الموضوعية مثل عدم صحة الحق المرتكز عليه التنفيذ.²

ويتمثل موضوع الاعتراض أيضا بالملاحظات على شروط البيع ويقصد به كل اعتراض يوجه إلى قائمة قائمة شروط البيع بهدف حذف شروط أو إضافة شروط جديدة. وحسب نص المادة 02 /742 من فإن رئيس المحكمة المختص هو الذي يفصل في

¹- قروي محمد الصالح . مرجع السابق . ص 50

²- اكرام سالمي . مرجع سابق ص 55

الفصل الثاني:.....البيع الجبري للعقار المرهون.

الملاحظات والاعتراضات المطروحة دون سواه كذلك نصت المادة على أنه يفصل في الاعتراض في أجل 8 أيام ابتداءً ومن تاريخ تسجيل الاعتراض بالمحكمة.¹

الفرع الثالث: أحكام الاعتراض

أولاً: صاحب الحق في الاعتراض

يقدم الاعتراض من قبل اصحاب العلاقة الوارد ذكرهم في المادة 1_742 من ق أ م إ وهم المدين والحائز والكفيل العيني والدائنون المقيدون والمالكون على الشيوع ان كان العقار مشاعاً وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به في حالة وجوده وورثتهم .

والاعتراض على القائمة ليس محذور على هؤلاء الأشخاص فقط بل يجوز لكل شخص له صفة - ومصلحة قانونية في العقار المحجوز أن يقدم اعتراضاً على قائمة شروط البيع وهو ما نصت عليه المادة 02 / 748 من ق أ م إ إذ يجب عليهم إبداء ملاحظاتهم على القائمة وأوجه البطلان وذلك يرفع الأمر إلى رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة الاعترافات بثلاثة ايام على الأقل.²

ثانياً: شكل الاعتراض

الاعتراض على قائمة شروط البيع يكون بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من الأشخاص المذكورين بالمادة 740 من ق أ م أ التي تقدم رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها باعتباره قاضي الأمور المستعجلة³، ويفصل رئيس.

¹ اكرام سالمى، مرجع سابق ص 56

² حسيان رضا، الحجر التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص،

كلية الحقوق جامعة وهران 213 ص 105

³ بداوي عبد العزيز الحجر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق من 76

المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه 8 أيام. أما في الحالة التي لا يقدم فيها أي اعتراض في الجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراء إعلان البيع

ثالثا : الآثار المترتبة عن الاعتراض

الاعتراض تؤدي إثارته أمام محكمة التنفيذ إلى وقد التنفيذ إلى غاية الفصل في موضوع الاعتراض ولا تستأنف الإجراءات إلا بعد تصفية جميع المنازعات وبالتالي فالأثر المترتب على الاعتراض هو وقف التنفيذ على العقار الى غاية الفصل فيه¹. لذلك فإذا كان الحكم بالسير في اجراءات التنفيذ اعلى طلب صاحب المصلحة فإنه يترتب إزالة الأثر الموقوف التنفيذ الذي ترتب عليه الاعتراض.

الاعتراض حق إجرائي يمارس من خلال شكل معين ويرتب آثار إجرائية محددة فأول ما يثار الحديث عنه بعد هذا صدد هذا الحق هو صاحبه (أولا) وكيفية ممارسته (ثانيا) في آثار هذه الممارسات (ثالث).

المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز في المزاد العلني

بعد وفوات مرحلة ايداع قائمة شروط البيع وحسم الاعتراضات إن وجدت تأتي مرحلة ثانية تتمثل في بيع بالمزاد العلني التي تستلزم لصحتها مراعاة شروط وضوابط قانونية وهذا ما ستناوله في المطلب الأول أما في المطلب الثاني سيتم التطرق إلى حكم رسو المزاد العلني حيث ستعالج في طبيعة القانونية والطفى فيه والآثار المترتبة عليه أما والمطلب الثالث مسطحة الرقية سو المراد واشتهاره.

¹ - حسيان رضا الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية .مرجع سابق من 107

المطلب الأول: اجراءات بيع العقار في المزاد العلني

سنتناول في هذا المطلب وفرعين الفرع الأول تحديد الجلسة والاعلان عن البيع أما في الفرع الثاني فسنتطرق الى اجراءات المزيدة العلنية

الفرع الاول: تحديد الجلسة واعلان عن البيع

أولاً: تحديد الجلسة

يجب أن يتم بيع العقار المحجوز اتباع اجراءات المزيدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ مكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر ايداع قائمة شروط البيع طبقا المادة 737 من ق أ م إ غير أنه في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو أي طرف في الحجز إلى رئيس المحكمة المختصر والذي يصدر أمرا على عريضة تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، وحتى تتعقد جلسة البيع لا بد أن يسبقها اعلان على البيع يقوم به المحضر القضائي وذلك لأطراف التنفيذ وكذا للجمهور الراغبين في شراء¹

ثانياً: الاعلان عن البيع

بعد الاعلان في جلسة البيع بالمزاد العلني اجراء ضروري قصد اتاحة الفرصة للمشاركة أكبر عدد من الأشخاص في جلسة المزيدة وهذا الأمر يؤدي الى بيع المقارن بأحسن ثمن ويتعين عليه اعلام جمهور بجميع المعلومات الأساسية المتعلقة بالعقار وعليه

¹ - رحيمة بولعراس، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل الاجراءات المدنية وادارية. مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائرية 1 سنة 2017 ص 77

يلتزم المحضر القضائي بإعلانين اعلان أطراف جلسة التنفيذ وهذا اما توجيه المادة - 747 من ق أ م إ و اعلان للجمهور لكي يزيد عددا المشاركين ويقع التنافس على اعلى سعر بيع¹

الفرع الثاني: إجراءات المزايدة العلنية

1- الجلسة الاولى:

تفتح جلسة البيع فيقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب الأطراف ومدى اتمام اجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ومدى توفر النصاب من المزايدة ثم يأمر بفتح المزايدة العلنية حيث أن المبلغ التدرج يجب ان لا يقل عن عشرة آلاف (10000) بين كل عرض .

يمكن لكل شخص أن يتقدم بشراء العقار سواء لنفسه أو بوكيل عنه شريط ان يكون أصلا للالتزام وفقا للقواعد العامة أما المدين فرغم عدم وجود نص يمنعه من دخول المزايدة إلا انه يمكنه أن يدخل المزايدة بصفته بائع او مشتري فأن واحد، أما حائز العقار المحجوز فيتحول دخول المزايدة شريطة ألا يعرض ثمننا اقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه، أما بالنسبة للكفيل العيني فهو مثل المدين لأن العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدخل ضمن ملكه المنقول بالحق الذي يجري التنفيذ بمقتضاه له²

2-الجلسة الجديدة:

يقصد بهذه الجلسة التي يتم التأجيل لها عملية البيع لأسباب منصوص عليها في كلتا المادتين 753 و754 من ق أ م إ و وتعقد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايد حتى ولو كان أقل من ثلاثة أما إذا كان العرض أقل من الثمن الاساسي وغير كافي لتغطية قيمة

¹ - رحيمة بولعراس مرجع سابق ص 78

² - اكرام سالمى مرجع سابق ص 66

الدين والمصاريف يؤجل الرئيس البيع لجلسة موائية مع انقاص العشر من الثمن الأساسي¹.

3- الجلسة الموائية :

خلال هذه الجلسة يباع العقار المرهون حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأساسي فقد نصت المادة 5/754 أنه على الرئيس بيع العقار لمن تقيم بأعلى عرض ولو أقل من الثمن الأساسي.

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد العلني

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم اليهما الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقيم بأعلى ثمن وعليه سنتناول بياناته في الفرع الأول والطن فيه حكم رسو المزاد في الفرع الثاني وأثار الحكم به برسو المزاد في الفرع الثالث

الفرع الأول: بيانات حكم رسو المزاد العلني

إن البيانات التي يجب أن تتضمن حكم رسو المزاد عند صدوره هي².

1-السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز

2-تعيين العقار أو الحق المباع ومشمولاته

3-تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع

4-إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5-الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخص طبيعي أو معنوي

6-الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

¹ - المادة 750 من قانون إجراءات المدينة والإدارية

² - المادة 763 من قانون إجراءات المدينة والإدارية

7-الزام المحجوز عليه او الكفيل العيني والحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسي عليه المزاد

الفرع الثاني: الطعن في حكم رسو المزاد

قرر المشرع وفق المادة 765 من ق ا م إ بان الطعن أو التظلم في حكم المزاد غير ممكن بطرق الطعن المقررة الاحكام حيث قرر المشرع الجزائري أن حكم رسو المزاد غير قابل لان طعن، ولكن يمكن رفع دعوى عليه ببطلان هذا الحكم وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعة في التنفيذ وهذا الطريق قد يمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الجائر والكفيل العيني أو حتى الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع¹.

الفرع الثالث: آثار الحكم برسو المزاد

أولاً: انتقال الملكية

يعتبر حكم رسو المزاد عبارة في سند ملكية تنتقل ملكية العقار المباع بالمزاد بالاتفاقات العلاقة به، فيتقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار إلى الرأسي عليه المزاد ويصبح مالكا للعقار

ثانياً: تطهير العقار

فيتطهر ذلك العقار من جميع التأمينات العينية العالقة به طبقاً للمادة 76 من ق ا م ا، والمادة 936 من ق ا م ا وذلك منذ دفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة فيمنح بذلك فيكم رسو المزاد حد الحقوق الرهن والامتياز المحل بهم العقار²

¹ - اكرام سالمى مرجع سابق ص 71

² - رحيمة بولعراس مرجع سابق ص 93

أولاً: بيع العقار المرهون بالمزايدة

البيع بالمزاد العلني عبارة عن عقد بمقتضاه يتم بيع أموال بالإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه فيجربى في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقيم المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك المحضر القضائي

وتمر جلسة خلية البيع بالمزاد العلني بعدة مراحل محددة حصراً وقانون إجراءات المدنية والادارية وتتخلص فما يلي:

المطلب الثالث: قيد حكم رسو المزاد واشهاره

سنتعرض في هذا المطلب الى المكلف بقيد حكم رسو المزاد وإجراءات القيد والفرع الأول وآثار القيد واشهاره في الفرع الثاني.

الفرع الأول المكلف يقيد حكم رسو المزاد وإجراءات القيد

أولاً: الشخص المكلف بقيد حكم رسو المزاد

نصت المادة 762 (2) فى ق ام إ بان الشخص المكلف بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية هو المحضر القضائي وهو قرر المشرع أن أجل قيد حكم رسو المزاد هي بالمحافظة العقارية هو شهرين من تاريخ صدور الحكم.

ثانيا: اجراءات قيد حكم رسو المزاد

تتم وإجراءات قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره بنفس وإجراءات والكيفيات التي سبق أن تعرض لها في قيد أمر الحجز على العقار المرهون وهذه الإجراءات نظم أحكامها المرسوم 63-176¹

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد اوجب في نص المادة 38 من المرسوم المشار إليه بأن كل اشهار لعقود أو لقرارات قضائية يحب التأثير عليها على هامش البطاقة العقارية للعقار محل التصرف أو التعامل.

الفرع الثاني: آثار قيد وإشهار كم رسو المزاد

يترتب على قيد اشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية أن هذا الحكم يصبح سندا الملكية. ضف إلى ذلك أن هذا الحكم يصبح حجة اتجاه الغير وبمفهوم آخر فانه بإشهار حكم رسو تنتقل الملكية بصفة قانونية إلى الراسي عليه المزاد في حدود ما كان يملكه المدين المحجور عليه أو الحائز أو الكفيل العيني من حقوق عينية أصلية على العقار المباع كحق الانتفاع . أم الحقوق العينية التبعية فيتطهر منها العقار بإشهار حكم رسو المزاد².

¹ - اكرام سالمى. مرجع سابق ص 78

² - عمارة بلعيت. مرجع سابق من 61

المبحث الثالث: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته.

تجري إعادة البيع في حالتين تتضمن في إذام يرقم راسي عليه المزاد بالتزامه وتفيد شروط رسو المزاد المترتبة عليه فيعاد المزاد على ذمته وذلك هو اعداره وتنفيذ الالتزام الذي اخذ بها كذلك أن المشروع رغبة منه في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الراسي عليه اقر باعده المزاد على قمة أي شخص يقدم زيادة لا تقل عن سدس.

المطلب الأول: إعادة بيع العقاري في المزاد العلني

الفرع الأول: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه

إن تخلف الراسي عليه المزاد يدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية 8 أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد 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 المحضر القضائي وألا تفيد البيع بالمزاد العلني على ذمته وهذا ما تم النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها و(إذا لم - الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة اعلاه يتم أعداره بالدفع خلال 5 ايام وألا اعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته ومعنى ذلك أنه إذا لم يدفع من اعتمد عطاؤه كاملا الثمن أو دفع مبلغ يقل على خمس الشحن تعاد المزايذة على ذمة) أي على مسؤوليته في ذلك إذا تقوم إعادة . البيع في جلة لاحقة فإذا بيع العقار بمن أقل من السابق تسري المادة 1/758 من ق ا م ا . املزم بفارق الثمن¹.

¹ - اكرام سالمى . مرجع سابق ص 80

الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة بالسدس

بعد صدور حكم رسو المزاد وانتهاء عملية البيع بالمزاد العلني قد يتقدم شخص بعرض يزيد من العرض الذي رسي به المزاد فيترتب ذلك إعادة البيع فالقانون يسمح بعد احكام برسو المزاد بإعطاء فرصة أخرى لبيع العقار وذلك لرفع ثمنه وأجاز لكل شخص تتوفر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات، ويرغب في تجديد بيع العقار أي إعادة بعد يعلن عن رغبته في شراء العقار بثمن يزيد على الثمن الذي رسي به المزاد إلى المحكمة التي تجرى بها التنفيذ وهي المحكمة التي سبق لها ان اصدرت حكم برسو المزاد وكذلك تقديم عريضة موقعة منه أمام أمانة الضبط للمطالبة بالإعادة. البيع بالمزاد العلني ويؤدي هذا التقرير إلى إمكان فتح مزايدة جديدة بشرط ان تتوفر على ما يلي¹:

- أن تتوفر في الطلب أهلية الشراء.

- أن يكون غير ممنوع من دخول المزايدات

- أن يكون العقار او الحق العيني العقاري محال المزايدة قد يبيع بأقل من الثمن الاساسي المحددة قائمة شروط البيع

- أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس 1_6 من الثمن الراسي به المزاد على الأقل

- أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل

- ان يتحمل جميع النفقات بإعادة البيع بالمزاد العلني

- أن يقدم الطلب خلال اجل ثمانية أيام التالية لتاريخ رسو المزاد.

¹-- اكرام سالمى. مرجع سابق ص 81

الفصل الثاني:.....البيع الجبري للعقار المرهون.

- فان إجراءات إعادة تجديد بيع العقار على من يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الذي بيع به العقار تكون بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة المختصة وفي المحكمة التي تم على مستواها اجراءات التنفيذ على العقار والتي صدر عنها حكم رسو المزاد وإذا توفرت الشروط السالف ذكرها يقوم رئيس المحكمة المختصة يا اصدار أمر على العريضة المقدمة إليه يحدد تاريخ جلسة جديدة لإعادة بيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: حصيلة التنفيذ وإجراءاتها

الغاية النهائية من التنفيذ الجبري في توزيع قيمة الأموال المباعة على الدائنين وبهذا يعد توزيع حصيلة البيع هو المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ غير المباشرة، وهذه المرحلة لا يمكن الاستغناء عنها في إجراءات التنفيذ واد يتم بواسطتها استثناء الدائنين لحقوقهم وقد عالج المشرع موضوع توزيع الحصيلة بالمواد 790 الغاية 799 من ق أ م أ التي تتضمن طرق التوزيع الرضائي (الفرع الأول) والتوزيع القضائي في الفرع الثاني

الفرع الأول: التوزيع القضائي

أولاً: إعداد قائمة التوزيع المؤقتة

القائمة المؤقتة في مشروع التوزيع حصيلة التنفيذ يصفه القاضي بعد اطلاعه على مستندات الدائنين قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراض عليه .

بعد إيداع المبالغ المحصلة من التنفيذ لدى أمانة الضبط يقوم أمين الضبط الرئيس بإخطار رئيس المحكم كتابيا من اجل توزيع هذه المبالغ باعتبار أن المادة 752 في فقرتها الثانية التي تنص على أجل لذلك خلال 19 اليوم من تاريخ إخطار يقوم رئيس المحكمة بإعادة مشروع التوزيع عن طريق القائمة المؤقتة لتوزيع المحصلة بين الدائنين المقيدين وبأمر ايدعها

لدى امانة الضبط كما يأمر بتعليق مستخرج منها بلوحي اعلانات المحكمة¹

ثانيا: التوزيع الاتفاقي

إن التوزيع الرضائي يرمى إلى الحصول على موافقة جميع اصحاب المصلحة على توزيع الشحن، من أن يعلم بذلك كل من أصحاب الامتياز او المرهون او الحائزين او المشاركين أو المعارضين بالإضافة الى دعوة المحجوز عليه إذا أهمل تبليغ أحد الاشخاص يمكنه الاعتراض على توزيع الذي تم بغيابه، ويطلب بإعادة اجراءات التوزيع وإذ أهمل احد الاشخاص من طرف الموظف المختص يجوز له رفع دعوى ضده يؤسسها على اساسها المسؤولية التقصيرية والمشاركة في التوزيع تكون من قبل الدائنين الذي سجلت أسمائهم والدائنين الممتازين وذلك التقليل من تعقيد عملة التوزيع حتى لا يشترك في التوزيع أي دائن اخر بعد البيع الان ذلك يعقد عملية التوزيع ولا يستوف الدائنون حقوقهم، وفي حالة كانت الاموال المتحصل عليها من بيع العقار المنفذ عليه لا يكفي لسداد ديون جميع الدائنين المعلومين وقت البيع².

الفرع الثاني: التوزيع الرضائي

للتوزيع الرضائي صورتين توزيع مباشر (أولا) وتوزيع الاتفاقي (ثانيا)

أولا: التوزيع المباشر

يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم والدائنون الذين يختصون بحصيلة لتنفيذهم الدائنون

¹ - إكرام سالمى. مرجع سابق ص 86

² - إكرام سالمى. مرجع سابق ص 83

الفصل الثاني:.....البيع الجبري للعقار المرهون.

الحاجزون الذين يعتبرون الطرف في إجراءات التنفيذ ويكون التوزيع المباشر وإذا تحققت إحدى هذين الحالتين:

1- عندما يكون التنفيذ حاصلًا المصلحة دائن عاديًا أو ممتازًا، وسواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقه أو غير كافية ويكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من تدوينه.

وبالتالي ويستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنًا عاديًا أو ممتازًا أو سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقه أو غير كافية ويكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.

2- عندما يكون التنفيذ حاصل المصلحة دائنين متعددين وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين للمتدخلين في الحجز وستوفي حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعًا دائنين عادين أو كان بينهم دائن ممتاز طالما أن الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم كاملة¹.

ثانياً: قائمة التوزيع النهائية.

القائمة النهائية في القرار النهائي الذي تصدره المدام متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ حيث يتم إعداد قائمة التوزيع النهائية في الحالات الآتية:

الحالة الأولى: إذا تم الاتفاق بين الأطراف على قائمة التسوية الودية أثناء الجلسة الودية، فيثبت القاضي ذلك محضر الجلسة وتحول القائمة المؤقتة إلى قائمة نهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية.

¹ - محمد حسين مرجع سابق من 250

الفصل الثاني:.....البيع الجبري للعقار المرهون.

الحالة الثانية: وهي حالة عدم حضور جميع الدائنين الجلسة المحددة للتسوية الودية فتصبح بذلك القائمة المؤقتة، قائمة نهائية ويتم توزيع الأموال عليها .

الحالة الثالثة: إذ لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض الدائنين على القائمة المؤقتة، فإن الرئيس يفصل في الأمر خلال 8 أيام من تثبيته المحضر الاعتراض وعند صدور الأمر يجوز استئنافه خلال 10 أيام الموالية. إذا كان المبلغ يتجاوز مائتي الف دينار 200000 وعليه فالقائمة النهائية تكون على أساس الاحكام الصادرة من المحكمة ويتم توزيع الأموال بين الدائنين وفقا لما جافيه¹

¹ إكرام سالمى. مرجع سابق ص 87

خاتمة

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة، حاولنا أن نتطرق إلى مختلف الجوانب القانونية، والمراحل الإجرائية التي تخص التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري، ولقد تبين لنا أنه نظرا لأهمية العقار وقيمه الاقتصادية والاجتماعية، فقد أولى له المشرع حماية خاصة التي تتضح في إرسائه لجملة من النصوص القانونية المتمثلة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني الجزائري، التي تهدف إلى توفير حماية لحقوق كل من المدني المرتهن، والدائن الراهن في إطار عملية الحجز، وعملية البيع وصولا إلى توزيع حصيلة البيع واستيفاء الديون.

ولقد حاولنا الإجابة على الإشكالية من خلال فصول المذكرة، معتمدين على نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني الجزائري، التي تخص التنفيذ على العقار المرهون، وهي على ما رأينا تنحصر في ثلاثة مراحل أساسية تبدأ بمرحلة أولى وهي الحجز على العقار المرهون، ثم تأتي المرحلة الثانية وهي مرحلة بيع العقار في المزاد العلني والمرحلة الثالثة وهي مرحلة إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته.

ففي الفصل الأول تطرقنا فيه إلى المقتضيات القانونية للتنفيذ على العقار للمرهون فقمنا في المبحث الأول بدراسة مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون، وذلك بداية بتعريف العقار من الناحية الفقهية والقانونية، ثم بتعريف الحجز تعريفاً نافيا للجهالة، ثم قمنا بتحديد سندات التنفيذية، وهي التي يتم بمقتضاها التنفيذ على العقار المرهون، ثم تطرقنا إلى أشخاص ومحل الحجز التنفيذي، وقمنا في آخر المبحث الأول بتحديد عقود الرهن التي تعتبر كسندات تنفيذية وهي الرهن الرسمي والرهن الحيازي والرهن القانوني.

كما تعرضنا في المبحث الثاني إلى الضوابط القانونية لحجز العقار المرهون، وتطرقنا فيه بتحديد شروط الحجز التنفيذي على العقار المرهون، والتي تنقسم إلى شروط شكلية

تتمثل في وجود سند تنفيذي، وأن يكون ممهور بالصيغة التنفيذية، وشروط موضوعية تتمثل في عدم كفاية المنقولات، وأن تكون قيمة العقار كافية لسداد جزء من الدين والمصاريف، ثم مقدمات التنفيذ، ثم تعرضنا بعد ذلك إلى إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون والتي تتمثل في استصدار أمر الحجز ثم تبليغ هذا الأمر إلى المحجوز عليه وإنذاره ثم قيده بالمحافظة العقارية، وبعد ذلك تطرقنا إلى آثار قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وقمنا بالتطرق في المبحث الثالث إلى حجز العقار في ظل قانون النقد والقرض الأمر 11/03.

وفي الفصل الثاني، تناولنا البيع الجبري للعقار المرهون، فقمنا في المبحث الأول بتبيان الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار، فقمنا بتحديد مفهوم قائمة شروط البيع والبيانات التي يجب أن تتضمنها هذه القائمة، والاعتراضات التي يمكن أن تطرح على قائمة شروط البيع، وتطرقنا في المبحث الثاني إلى بيع العقار في المزاد العلني، فتعرضنا إلى إجراءات بيع العقار في المزاد العلني، وإجراءات المزايدة العلنية، ثم تناولنا حكم رسو المزاد العلني فدرسنا بياناته، والطعن فيه وأثار حكم رسو المزاد وقيده وإشهاره.

وتعرضنا في المبحث الثالث إلى إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته، ففي بيع العقار فقد يباع على ذمة الراسي عليه وعلى من يعرض السدس، أما التوزيع فقد يكون رضائياً وقد يكون قضائياً.

ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة:

- مجال التنفيذ على العقار المرهون واسع يشمل حتى الحقوق العينية العقارية، كحق الانتفاع وملحقات العقار.

- اهتم المشرع بوضع القواعد الإجرائية، المتعلقة بالتنفيذ على العقار المرهون بداية من شروط وإجراءات الحجز إلى البيع وتوزيع حصيلته.

- البيع بالمزاد العلني يطهر العقار المرهون محل البيع من الحقوق العينية التي تثقله.
- حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد القيام بإجراءات الشهر.
- راعى المشرع مصلحة المدين بشكل كبير، ويتضح ذلك من خلال أنه جعل بيع العقار المحجوز يمر بعدة مراحل يمكن للمدين من خلال أي مرحلة أن يقوم بسداد دينه، وبذلك يعتبر الحجز كأن لم يكن.
- النصوص التي نظمت إجراءات بيع العقار المحجوز كإجراء استثنائي في التنفيذ الجبري جاءت مبعثرة وغير متناسقة، وإذ نجدها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقانون المدني وبعض القوانين الخاصة كقانون السجل العقاري.
- إن أهم ما نقترحه في هذا الموضوع ما يلي:
- إجراءات التنفيذ العقاري تتسع مع تطور المجتمع والتعاملات المتعلقة بالاقتصاد، حيث يجب سد كل الفراغات القانونية في الإجراءات.
- إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لتنظيم أحكام التنفيذ بأكثر دقة ووضوح.
- استحداث قسم على مستوى كل محكمة ابتدائية تخص التنفيذ.
- العمل بقاعدة اختصاص القضاة المشرفون على أقسام التنفيذ مع تحديد مجالات اختصاصهم بكل دقة.
- دعم المحضرين القضائيين بكل الوسائل التي يتطلبها التنفيذ.

قائمة المصادر والمراجع

1/الكتب:

1- أبو سعود رمضاني، النظرية العامة للحق، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر
2005.

2- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية الحق والقانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،
الطبعة الأولى 1990.

3- بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته
ومنازحته، عنابة، دار العلوم للنشر والتوزيع 2004.

4- بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق قانون إجراءات مدنية جزائري، دون دار
نشر، أو بلد نشر، وسنة النشر.

5- توفيق حسن فرج المدخل للعلوم القانونية الدار الجامعية لبنان الطبعة الأولى
1988.

6- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، بن عكنون،
ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 05، 2006.

7- حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية
للكتاب، 1985.

8- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا
لقانون 09 /08 ، دار الهدى، الجزائر 2012.

9- عمر نبيل إسماعيل، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بيروت،
الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996م 391هـ.

10- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة،
2009.

المقالات:

1- علي جمال صغير، حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 03، الجزائر، 2021.

المذكرات والأطروحات:

- 1- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل القانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، 2015.
- 2- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق فرع الإدارة والمالية، سنة 2008.
- 3- بوغالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 سنة، 2016-2017.
- 4- حسيان رضا، الحجز التنفيذ على العقار والحقوق لعينية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران.
- 5- رحيمة بولعراس، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2017.
- 6- أكرم سالم، التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه العربي التبسي، تبسة سنة 2022.
- 7- قروي محمد الصالح، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، سنة 2014.

المدخلات العلمية:

- 1- لعجال عبد القادر، محاضرة تحت عنوان "العقد التوثيقي" أقيمت باليوم الدراسي حول التوثيق المنعقد بمجلس قضاء سطيف، يوم 2008/02/04.
- 2- حماني رابح، الحجز التنفيذي على القرارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرة أقيمت بالفرقة الجهوية للشرق، المحضرين القضائيين بمجلس قضاء برج بوعريرج بدون سنة.

النصوص القانونية:

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 ، المؤرخ في 13 مايو 2007 ، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادر بتاريخ: 13 مايو 2007.
- 2- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 3- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 26 غشت سنة 2003 يتعلق بالنقد والقرض.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
الصفحة	العنوان
	شكر وعرفان
	إهداء
01	المقدمة:
07	الفصل الأول: المقتضيات القانونية للحجز على العقار المرهون
08	المبحث الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون
08	المطلب الأول: تعريف الحجز التنفيذي على العقار المرهون وسببه
08	الفرع الأول: تعريف الحجز التنفيذي على العقار المرهون
10	الفرع الثاني: سبب التنفيذ
13	المطلب الثاني: أطراف الحجز التنفيذي ومحلّه
14	الفرع الأول: أطراف الحجز التنفيذي
15	الفرع الثاني: محل الحجز التنفيذي
17	المطلب الثالث: عقود الرهن المعتبرة كسندات تنفيذية
17	الفرع الأول: عقد الرهن الرسمي
20	الفرع الثاني: الرهن الحيازي
22	الفرع الثالث: الرهن القانوني
24	المبحث الثاني: الضوابط القانونية للحجز على العقار المرهون.
24	المطلب الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقار المرهون
25	الفرع الأول: الشروط الشكلية
27	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية
29	المطلب الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون
29	الفرع الأول: استصدار أمر الحجز
32	الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره

33	الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية
35	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على القيد
36	الفرع الأول: تقييد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله
37	الفرع الثاني: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز
38	المبحث الثالث: حجز العقار في ظل قانون النقد والقرض
39	المطلب الأول: إجراءات الحجز في ظل قانون النقد والقرض
40	الفرع الأول: الحجز على العقار المرهون المملوك للمدين
49	الفرع الثاني: الحجز على العقار المملوك لغير المدين (الكفيل العيني)
50	المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون
50	الفرع الأول: بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه
50	الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز
53	الفصل الثاني: البيع الجبري للعقار المرهون.
53	المبحث الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار
54	المطلب الأول: مفهوم قائمة شروط البيع
54	الفرع الأول: تعريف قائمة شروط البيع
54	الفرع الثاني: بيانات قائمة شروط البيع
56	المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع
56	الفرع الأول: ميعاد إيداع القائمة
57	الفرع الثاني: التبليغ الرسمي للقائمة
58	المطلب الثالث: الاعتراض على القائمة
58	الفرع الأول: تعريف الاعتراض على القائمة
58	الفرع الثاني: أنواع الاعتراض
59	الفرع الثالث: أحكام الاعتراض
60	المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز في المزاد العلني
61	المطلب الأول: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني

61	الفرع الاول: تحديد الجلسة وعلان عن البيع
62	الفرع الثاني: إجراءات المزيدة العلنية
63	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد العلني
63	الفرع الأول: بيانات حكم رسو المزاد العلني
64	الفرع الثاني: الطعن في حكم رسو المزاد
64	الفرع الثالث: آثار الحكم برسو المزاد
65	المطلب الثالث: قيد حكم رسو المزاد واشهاره
65	الفرع الأول المكلف يقيد حكم رسو المزاد وإجراءات القيد
66	الفرع الثاني: آثار قيد وإشهار كم رسو المزاد
67	المبحث الثالث: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته.
67	المطلب الأول: إعادة بيع العقاري في المزاد العلني
67	الفرع الأول: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه
68	الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة بالسدس
69	المطلب الثاني: حصيلة التنفيذ وإجراءاتها
69	الفرع الأول: التوزيع الرضائي
70	الفرع الثاني: التوزيع القضائي
74	خاتمة
78	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات
	ملخص

ملخص:

تسود المجتمعات المتحضرة قاعدة عامة وأساسية مفادها أن لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه وعليه فإن من بيه سندا تنفيذيا لابد من أن يسلمه للمحضر القضائي باعتباره الجهة القضائية المختصة لبيداً في إجراءات التنفيذ، وتنفيذ الالتزام قد يكون اختياريا وهو الأمل وقد يكون جبريا والتنفيذ الجبري هو الذي يعيننا في هذه الدراسة لأن التنفيذ الاختياري لا يثير أي مشكلة، وتختلف شروط وإجراءات الحجز التنفيذي بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه فقد ينصب على منقول أو على عقار والأصل أن يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين فإن لم تكن موجودة أو غير كافية انتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري، لذلك فالحجز التنفيذي على العقار يعد إحدى وسائل التنفيذ الجبري على المدين يمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنه.

الكلمات المفتاحية: الحجز التنفيذي، العقار الرهون، المزاد العلني.

résumé:

Les sociétés civilisées prévalent comme règle générale et fondamentale selon laquelle il n'est pas permis à une personne de revendiquer son droit par elle-même, et donc quiconque a un document exécutif doit le remettre au casier judiciaire en tant qu'autorité judiciaire compétente pour commencer la mise en œuvre procédures, et la mise en œuvre de l'obligation peut être facultative, ce qui est l'espoir, et elle peut être obligatoire, et la mise en œuvre obligatoire est celle qu'il nous aide dans cette étude car la mise en œuvre facultative ne pose aucun problème, et les conditions et les procédures de la saisie exécutive diffèrent selon la nature de l'argent à saisir. Les biens immobiliers du débiteur par le biais de la saisie immobilière dite, de sorte que la saisie exécutive des biens immobiliers est l'un des moyens d'exécution forcée sur le débiteur, permettant au créancier de placer des immeubles appartenant à son débiteur, immeubles appartenant à son débiteur ou autres, entre les mains de la justice, pour les vendre aux enchères publiques, puis percevoir son droit sur le prix.

Mots-clés : saisie exécutive, bien immobilier hypothéqué, vente .aux enchères publiques