

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

إجراءات التنفيذ الجبري على أموال المدين في التشريع الجزائري.

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون الأعمال

إشراف الأستاذ:

مدار توفيق

إعداد الطالبتين:

لحلاح صفاء

سعدي سميرة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
بوستة زهر الدين	أستاذ محاضر-ب-	الشاذلي بن جديد-الطارف	رئيسا
مدار توفيق	أستاذ محاضر-ب-	الشاذلي بن جديد-الطارف	مشرفاً ومقرراً
صياد الصادق	أستاذ مساعد-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Minister de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (ة): الحاج مغان

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 11 00 2124 8 000 99 000 9

الصادرة بتاريخ: 2025/01/08

عن دائرة: الذراعان

المسجل بقسم: الحقوق

والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر عنوانها:

إجراءات التنقيب البحري على آهوال الكهوف من

التسريع الجهزي

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025/06/12

إمضاء المعني

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

إجراءات التنفيذ الجبري على أموال المدين في التشريع الجزائري.

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون الأعمال

إشراف الأستاذ:
مدار توفيق

إعداد الطالبتين:
لحلاح صفاء
سعدي سميرة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
بوستة زهر الدين	أستاذ محاضر-ب-	الشاذلي بن جديد-الطارف	رئيسا
مدار توفيق	أستاذ محاضر-ب-	الشاذلي بن جديد-الطارف	مشرفاً ومقرراً
صياد الصادق	أستاذ مساعد-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

شِكرٌ وعِرفانٌ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: ﴿لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ (إبراهيم: 7)

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله." (رواه الترمذي)

إنَّ الشكرَ دينٌ لا يسقط بالتقادم، بل يظل واجبًا في الدِّمة، يُقضى باعترافٍ صادق، وامتنانٍ خالص،

وعرفانٍ لا يُنكر، لأنَّ الفضل لا يُنسى، وإن لم يُوثَّق، يبقى قائمًا في ضمير كلِّ من تلقَّاه.

نتقدم بخالص الشكر وأسمى عبارات التقدير لأستاذنا المشرفممدار توفيق، على ما قدّمه من دعمٍ وتوجيهٍ

كريم، ومرافقة علمية مستمرة ساعدتنا على تجاوز الكثير من التحديات.

كما نتوجّه بالشكر الجزيل إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة المحترمين، على تفضّلهم بالإشراف على

مناقشة هذه المذكرة، وتخصيص وقتهم الثمين لقراءتها.

ولا يفوتنا أن نعبر عن عميق امتناننا لأساتذتنا الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الشاذلي بن

جديد، الذين زرعوا فينا حبّ المعرفة، وغرسوا فينا الانضباط والالتزام.

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتمّ الصالحات، الحمد لله حمداً طيباً مباركاً،
الذي وقّفتني ويسّر لي بلوغ هذا الإنجاز، وكتب لكل سعيّ تامماً، ولكل مجتهد نصيباً.

﴿ وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ﴾

ما خطونا خطوة إلا بعونه، وما وصلنا السير إلا بتوفيقه، وما بلغنا الغاية إلا بفضلته ورحمته.

أهدي هذا الجهد المتواضع، وثمار سنواتٍ من التعلم والمثابرة:

إلى والديّ الحبيبين، نبع الحنان وأصل الثبات،
يا من كنتم الدعامة الأولى في حياتي، والسند الذي لا يميل، والدعاء الذي يسبقني في الليالي،
أسأل الله أن يبارك في أعماركما، ويقر أعينكما بي، ويرزقني بركما ما حبيت.

إلى جدتي الغالية، رحمك الله وجعل الجنة مثواك،
يا من كنت الدعاء الحنون، والحنان الصامت، والسند الذي لا يُنسى،
أسأل الله أن تصلك ثمرة هذا الجهد نوراً ورحمة وسكينة في قبرك، وأن يجعل لك فيه أجراً دائماً.

إلى جدي العزيز، حفظك الله وأمد في عمرك،
لك من الدعاء مكان، ومن القلب امتنان، كنت وما زلت قدوة وملاًداً ودعامة أفتخر بها.

إلى أخواتي الغاليات: مروة، هاجر، رانيا،
كنتن لي العون وقت الضيق، والفرح وقت الإنجاز، والسند في كل لحظة... أنتن زينة أيامي.

إلى زميلتي في هذا البحث، سمية،
رفيقة الدرب والتفاصيل، التي شاركتني العمل بعباءٍ مشترك وهمة صادقة، فلك مني كل الشكر والتقدير.

إلى زملائي وزميلاتي، وأصدقائي الأوفياء،
لكل من ساندني بكلمة، أو دعاء، أو وقفة وفاء في لحظات التعب، أنتم جزء من هذا الإنجاز وإن لم تُذكر
أسماءكم.

إلى من لم يرد اسمه بين السطور، و له من كل إنجاز نصيب، أسأل الله أن يرزقه الخير أوسع، و من
التوفيق أتمه، و أن يجزيه بقدر ما ترك من أثر لا لا ينسى

وإلى نفسي،

التي تعثرت ولم تستسلم، قاومت وثابرت، وكان لها الإيمان حافراً...
أهديك هذا الإنجاز علامة فخر، وبداية لطريق أطول وأسمى بإذن الله.

قائمة المختصرات:

ط: طبعة

د س ن: دون سنة نشر

ق: قانون

ق إ م إ: قانون إجراءات مدنية وإدارية.

ق م: قانون مدني

ص: صفحة

ج ر ج ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية

ط: طبعة

ج: جزء

د س ج: دون سنة جامعية

د ط: دون طبعة

مقدمة

مقدمة:

إن علاقات الأفراد فيما بينهم، لا سيما في الجانب المالي، تُنظم وفق قواعد قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين الحقوق والواجبات. وتُعد الحقوق المالية التي تنشأ عن المعاملات المدنية والتجارية من أكثر المواضيع تعقيداً، خصوصاً عندما يرفض أحد الأطراف الالتزام بالتنفيذ الطوعي لما عليه من التزامات. في هذه الحالة، يتدخل القانون لإجبار المدين على الوفاء، عن طريق ما يُعرف بالتنفيذ الجبري، وهو الصورة العملية لحماية الحقوق المحكوم بها.

ويُعتبر التنفيذ الجبري إحدى أبرز صور الحماية القضائية التي تعكس الانتقال من النص القانوني إلى الواقع، بحيث يُمكن صاحب الحق من استيفاء حقه قسراً عبر الوسائل القانونية التي يقرّها المشرع. ويبرز ضمنها الحجز التنفيذي كوسيلة مباشرة لوضع يد القضاء على أموال المدين من أجل حماية مصالح الدائن. ويتم ذلك بإشراف المحضر القضائي بناءً على طلب الدائن الحائز على سند تنفيذي، مما يُضفي على هذه العملية طابعاً رسمياً منظماً.

وقد نظم المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على اختلاف أنواعه، سواء تعلق الأمر بالحجز على المنقولات أو العقارات، ووضعا لكل نوع مجموعة من الإجراءات التي تختلف من حيث الشكل والتعقيد، بالنظر إلى طبيعة المال المحجوز عليه. وعلى الرغم من وجود تنظيم قانوني واضح، إلا أن الواقع العملي لا يخلو من صعوبات كبيرة وإشكالات متكررة، سواء على مستوى التطبيق أو من حيث تناقض بعض التوجهات القضائية، الأمر الذي يؤثر سلباً على فعالية التنفيذ، ويُضعف ثقة المتقاضين في جهاز العدالة.

أهمية الموضوع:

أ_ الأهمية العلمية:

تتضح دراسة هذا الموضوع من الناحية العلمية من خلال:

- إبراز الجوانب القانونية والعملية للتنفيذ الجبري على أموال المدين.
- تسليط الضوء على دور المحضر القضائي في الواقع الميداني.

ب_ الأهمية العملية:

تكمن الأهمية العملية من خلال ما تقدم في ما يلي:

مقدمة:

رصد الثغرات التي تعيق فعالية إجراءات التنفيذ.

المساهمة في فهم أعمق لآليات الحجز التنفيذي المنظم قانوناً.

بيان أثر التنفيذ على استقرار المعاملات المدنية والتجارية.

أسباب اختيار الموضوع:

ومن بين الأسباب التي أدت إلى اختيارنا لهذا الموضوع بعضها ذاتي والآخر موضوعي، كالاتي:

أ_ الأسباب الذاتية:

- الاهتمام الشخصي بمجال القانون القضائي وإجراءاته.
- الرغبة في التعمق في الجوانب العملية لعمل المحضر القضائي.

ب_ الأسباب الموضوعية:

- كثرة المنازعات والإشكالات المرتبطة بإجراءات التنفيذ الجبري في الواقع العملي.
- ارتباط الموضوع بالحماية القضائية للأموال والحقوق المالية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- الوقوف على النظام القانوني الذي يحكم التنفيذ الجبري في الجزائر.
- دراسة إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول والعقار.
- تحليل الدور العملي للمحضر القضائي في عمليات التنفيذ.
- إبراز أهم العراقيل والصعوبات التي تعيق تنفيذ الأحكام.
- تقديم اقتراحات وتوصيات من شأنها تعزيز فعالية النظام التنفيذي في الجزائر.

إشكالية الدراسة:

إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في تنظيم إجراءات التنفيذ الجبري على أموال المدين بما

يحقق حماية فعلية لحقوق الدائن دون المساس الجسيم بحقوق المدين؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية الأسئلة الفرعية الآتية:


1. فيما تتمثل الشروط والضوابط التي تحكم التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري؟
2. كيف تختلف إجراءات الحجز التنفيذي بين المنقولات والعقارات؟
3. ما الدور الذي يلعبه المحضر القضائي في تنفيذ هذه الإجراءات، وما هي التحديات التي تواجهه؟
4. ما هي أهم الإشكالات العملية التي تطرحها إجراءات التنفيذ الجبري؟
5. هل هناك حاجة إلى إصلاح تشريعي لتحسين فعالية التنفيذ الجبري في الجزائر؟

منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتنفيذ الجبري، خاصة تلك الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة إلى الاجتهاد القضائي الجزائري ذي الصلة، كما تم اللجوء إلى المنهج المقارن بشكل جزئي عند الاقتضاء، لتبيان أوجه التميز أو النقص في التجربة الجزائرية مقارنة ببعض الأنظمة القانونية الأخرى.

خطة الدراسة:

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة في هذا الموضوع تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، حيث يتناول في الفصل الأول التنفيذ الجبري على منقولات المدين حيث قسم هذا الفصل إلى مبحثين يتناول المبحث الأول الحجز التنفيذي على المنقول أما المبحث الثاني تناولنا من خلاله النظام الإجرائي لبيع المنقولات المحجوزة ، في حين جاء الفصل الثاني ب إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين، و قسم أيضا إلى مبحثين حيث خصص المبحث الأول لدراسة شروط و إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، أما المبحث الثاني فتضمن بيع العقار المحجوز.



الفصل الأول:
التنفيذ الجبري على
منقولات المدين

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

يُعد الحجز التنفيذي على المنقول الإجراء الأول الذي يتم بموجبه تحصيل أموال المدين، ويلجأ إليه قبل اللجوء إلى الحجز العقاري الذي لا يتم إلا إذا كانت الأموال المنقولة غير كافية أو غير موجودة أصلاً، وتخضع عملية الحجز لشروط دقيقة يجب توفرها في كل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه مع مراعاة الضوابط القانونية التي تحدد طبيعة الأموال المنقولة القابلة للحجز.

ويُنفذ الحجز وفق إجراءات قانونية منظمة تتسم بالبساطة مقارنة بإجراءات الحجز العقاري حيث يهدف الحجز على المنقول إلى وضع هذه الأموال تحت يد القضاء ومنع المدين من التصرف فيها، وأي مخالفة لهذه الإجراءات تؤدي إلى بطلان التصرف حمايةً لمصلحة المنفذ عليه وضماناً لعدم الإضرار بحقوقه. ويمثل الحجز على المنقولات المرحلة الأولى من مراحل التنفيذ الجبري، حيث يتم استيفاء حقوق الدائنين عن طريق ضابط عمومي مختص يُعرف بالمحضر القضائي، الذي يقوم بدوره باعتباره ممثلاً للسلطة العامة بتوقيع الحجز على أموال المدين المنقولة تمهيداً لبيعها لاحقاً.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

المبحث الأول: ماهية الحجز التنفيذي على المنقول

يُعد الحجز التنفيذي على المنقول أحد الوسائل القانونية للتنفيذ الجبري، يباشره الدائن الحائز لسند تنفيذي بهدف وضع يد القضاء على الأموال المنقولة المملوكة للمدين تمهيداً لحجزها وبيعها لاستيفاء الدين من ثمنها¹، وتشمل الأموال المنقولة كل ما يمكن نقله دون تلف أو فقدان لقيمته، سواء كانت منقولات مادية كالمركبات والدراجات أو منقولات معنوية كمحل تجاري أو منقولات بحسب المال كالثمار والمزروعات.

وقد نظم المشرع الجزائري هذا النوع من الحجوز التنفيذية في المواد من 687 إلى 719 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتباره إجراءً ضرورياً يلجأ إليه عند تقاعس المدين عن سداد التزامه. وانطلاقاً من هذا إرتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، تناولنا في المطلب الأول مفهوم الحجز التنفيذي على المنقول، وفي المطلب الثاني تطرقنا لدراسة شروط الحجز التنفيذي على المنقول، بينما ندرس في المطلب الثالث إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول وآثاره.

المطلب الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على المنقول

صدر الأحكام والقرارات القضائية وحده لا يضمن للدائن استيفاء حقه، فقد يضل عاجزا عن تنفيذه ان لم تطبق الاحكام فعليا، لذلك يلجأ الدائن الى القضاء لاجبار المدين على الوفاء بالتزاماته، استنادا الى القاعدة القانونية التي تقضي بان جميع أموال المدين منقولة او عقارية تعد ضمانا عاما للدائنين. وللإحاطة أكثر بمفهوم حجز المنقول يتعين علينا التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، وبيان محله (الفرع الثاني)، وأطرافه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الحجز على المنقول

يُعتبر الحجز على المنقول أحد أنواع الحجز التنفيذي، وهو إجراء يُباشره الدائن ضد أموال مدينه المنقولة استناداً إلى سند تنفيذي يجيز له ذلك قانوناً²، ويهدف هذا الحجز إلى وضع المال المنقول تحت يد القضاء بما يمنع المدين من التصرف فيه، تمهيداً لبيعه واستيفاء حق الدائن من ثمنه، ويتولى القائم بالتنفيذ

¹ - احمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ط الثالثة، لبنان، 1984، ص 407

² - قليب فاطمة الزهراء، الحجز على المنقول في القاتون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ الاحكام القضائية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2015-2016، ص 08

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

بموجب أمر الحجز توقيع هذا الإجراء على الأموال المنقولة محل الحجز ويأتي هذا ضمن إطار التنفيذ الجبري الذي يُعرّف بأنه عملية قانونية تقوم بها السلطة العامة تحت رقابة القضاء وإشرافه بناء على طلب دائن يحمل سنداً مستوفياً للشروط القانونية ويُقصد به تمكين الدائن من استيفاء حقه عبر بيع أموال المدين المحجوزة¹

ومن خلال ما سبق يمكن استخلاص ان الحجز على المنقول بكونه إجراء تنفيذياً يباشره الدائن استناداً الى سند تنفيذي قانوني، يهدف الى وضع المال المنقول التابع للمدين تحت يد القضاء، بغرض منعه من التصرف فيه تمهيداً، لبيعه واستيفاء الدين من ثمنه، وذلك في إطار التنفيذ الجبري الذي تشرف عليه السلطة العامة تحت رقابة القضاء.

الفرع الثاني: محل الحجز التنفيذي على المنقول

يتمثل محل الحجز على المنقول في الأشياء المنقولة المادية التي تعود ملكيتها للمدين سواء كانت هذه المنقولات في حيازته الشخصية أو في حيازة شخص آخر ما يُعرف قانوناً بـ "حجز ما للمدين لدى الغير". وبناءً على ذلك سنتناول فيما يلي الشروط المتعلقة بمحل الحجز على المنقول لدى المدين، ثم نبين الشروط الخاصة بالحجز على المنقول لدى الغير.

أولاً: شروط محل حجز المنقول لدى المدين

تتمثل في :

1_ أن يكون المال المراد حجزه منقولاً سواء كان مادياً أو معنوياً: وتتمثل المنقولات المادية وفتاً لما نصت عليه المادة 683 من ق ا م ا: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول"، وكإضافة فان الثمار والمزروعات المتصلة تعد قابلة للحجز متى اقترب موعد نضجها بشرط ان لا تؤدي إلى إلحاق ضرر بالعقار الذي تنبت فيه²، وذلك عملاً بأحكام المادة 692/1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³ أما بالنسبة للقيم المالية المنقولة عدة أنواع تتمثل فيما يلي:

¹ - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، د س ن، ص 08

² - بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادية للنشر والتوزيع، الرويبة، الجزائر، 2002، ص 105-106.

³ - تنص المادة 01/692 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانوناً لإجراء التمدنية والإدارية، جرجرقم 21 المؤرخة في 17 ربيع الثانی عام 1429 هـ الموافق 23 أبريل سنة 2008،

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

(الأسهم، السندات، حصص الأرباح)

2_ أن يكون المنقول مملوكاً للمدين وفيحيازته: كأصل عام أن يكون المملوكاً للمدين سواء كان مديناً أصلياً أم كفيلاً، إذ لا يجوز توقيع الحجز على أموال لا تدخل في ذمته المالية، ذلك أن التنفيذ لا يصح إلا على أموال تعود ملكيتها للمدين باعتبارها ضماناً لدائتيه.¹

3- أن يكون حقاً مالياً.

من المقرر قانوناً أنه لا يجوز التنفيذ على جسم المدين عن طريق الإكراه البدني إلا في حالات استثنائية نص عليها القانون صراحة، إذ أن الأصل في التنفيذ أن ينصب على أمواله، و هي الحقوق ذات الطابع المالي سواء كانت عينية أو شخصية، و بناء عليه تستبعد الحقوق الشخصية، مثل الحقوق الأدبية للمؤلف، ومع ذلك يجوز الحجز على النسخ المنشورة من المصنف اذا كانت تمثل استغلالاً مالياً، خاصة اذا اذن المؤلف بنشرها قبل وفاته اذ يمتد هذا الحق المالي لورثته بعد وفاته²، كما لا يجوز الحجز على الرسائل الخاصة ولا على الأوراق الشخصية للمدين أو الشهادات الرسمية أو الأوسمة أو التذكارات العائلية، لما لها من خصوصية وطبيعة شخصية تحول دون خضوعها للتنفيذ الجبري.³

ثانياً: شروط محل حجز المنقول لدى الغير.

وتتمثل في:

1_ أن يكون المال محل الحجز من المنقولات المادية أو المعنوية. حيث تنص المادة 677 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجزه تنفيذياً على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون...".

المعدل والمتمم بموجبا لقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، ج ر ج العدد 45 المؤرخة في 17 يوليو 2023 على: "يجوز الحجز على الثمار المتصلة او المزروعات القائمة قبل نضجها...".

¹ حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، جامعة باجي مختار _عناية_ ن كلية الحقوق، السنة الجامعية 2008_2009، ص 48_49.

² بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، كاية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014_2015، ص 61_62.

³ - احمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 133.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ومن خلال ما تقدم يتبين أن محل الحجز على المنقول لدى الغير لا يختلف في طبيعته عن محل الحجز على المنقول لدى المدين، إلا أنه يتميز بإمكانية شمول الحقوق الدائنية وهي التي لا تدخل ضمن نطاق الحجز على منقولات المدين. وبناءً عليه فإنه يقتضي في هذا السياق أن نوضح المقصود بالحقوق الدائنية تحديداً لا سيما وأنها سبق وأن تناولنا بيان المنقولات المادية ضمن شروط الحجز على المنقول لدى المدين.

وبالنسبة لحقوق الدائنية يتم التنفيذ عن طريق توقيع الحجز على ما يكون للمدين من حقوق مالية لدى الغير، أي كل حق للمدين يتمثل في مبلغ نقدي موجود لدى طرف ثالث، وبناءً عليه يجوز توقيع الحجز على الأجرة المستحقة للمؤجر تحت يد المستأجر حتى ولو لم يَحِلَّ بعد ميعاد استحقاقها، بشرط أساسي أن يكون المحجوز لديه مدينًا مباشرة للمحجوز عليه إلا يُرفض توقيع الحجز.¹

وبالتالي لا يُتصور أن يكون محل الحجز من هذا النوع التزامًا بعمل أو بالامتناع عن عمل، إذ يقتصر نطاقه على الحقوق المالية التي يكون محلها مبلغ من النقود مستحقًا للمدين لدى الغير. وعليه يحق للدائن توقيع الحجز على أي حق نقدي للمدين سواء كان ناشئًا عن بيعاً وقرضاً أو أجرة عمل²، كما لا يُشترط أن يكون الحق محل الحجز محدد المقدار أو حالّ الأداء إذ يجوز توقيع الحجز عليه ولو كان مؤجلاً أو معلّقاً على شرط من ثم يصح الحجز التنفيذي على الأجرة المستحقة للمؤجر في ذمة المستأجر حتى وإن لم يَحِن موعد استحقاقها بعد.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز الحجز على التركات، لأنها حقوق مستقبلية منع القانون التصرف فيها، فيبطل التعامل في تركة شخص على قيد الحياة.³

2_ أن يكون المنقول مملوكاً للمدين وموجوداً في حيازة الغير: يشترط لصحة توقيع الحجز على المنقول لدى الغير أن يكون مملوكاً للمدين أي من أمواله الخاصة، مع توافر شرط إضافي يتمثل في وجوده في حيازة الغير وقت توقيع الحجز، وإلا اعتُبر الحجز باطلاً.⁴

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08_09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 264.

² - بن بعلوش فؤاد طارق، حجز ما للمدين لدى الغير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الاحكام القضائية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013_2014، ص 19.

³ - تنص المادة 02/92 ق م على: "...غير ان التعامل في تركة انسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه...".

⁴ - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 338.

الفصل الأول:التنفيذ الجبري على منقولات المدين

3_ أن يكون الحائز للمنقولات من الغير: أي أنه لا يشترط وجود علاقة مباشرة بين الغير والدائبل يكفي أن يكون سبب حيازة الغير للمال ناشئاً عن حق للمدين، بحيث يترتب على ذلك التزام قانوني على الغير بتسليمه،ومن أمثلة المنقولات التي يجوز الحجز عليها في هذا الإطار: المنقولات الموجودة لدى المودع لديه بموجب عقد وديعة والمنقولات المقدمة من المدين كضمان لدين بموجب عقد رهن حيازي وكذلك المنقولات التي اشتراها المدين ولم يتسلمها بعد من البائع.¹

ثالثاً: المنقولات التي لا يجوز الحجز عليها

كقاعدة عامة يجوز التنفيذ على جميع أموال المدين متى توفرت الشروط القانونية اللازمة للحجز، غير أنه توجد طائفة من المنقولات التي لا يجوز الحجز عليها وذلك إما بنص صريح في القانون أو استناداً إلى المبادئ العامة.

1_ المنقولات التي لا يجوز الحجز عليها طبقاًلقانون الإجراءات المدنية والإدارية

نصت المادة 636 من ق ا م ا على: "فضلاً عن الاموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال الآتية:

- الأموال العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية، ذات الصبغة الإدارية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
- الأموال الموقوفة وفقاً عاماً او خاصاً، ما عدا الثمار والإيرادات.
- أموال السفارات الأجنبية.
- النفقات المحكوم بها قضائياً إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلث الأجر الوطني الأدنى المضموم.
- الأموال التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها.
- الأثاث وأدوات التدفئة والفرش الضروري المستعمل يومياً للمحجوز عليه ولأولاده الذين يعيشون معه، والملابس التي يرتدونها.
- الكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون، والخيار للمحجوز عليه في ذلك.

¹ - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 61-62.

الفصل الأول:التنفيذ الجبري على منقولات المدين

- أدوات العمل الشخصية والضرورية لأداء مهنة المحجوز عليه والتي لا تتجاوز قيمتها 100.000 دج والخيار له في ذلك.
- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد.
- الأدوات الضرورية للمعاقين
- لوازم القصر وناقصي الأهلية.
- ومن الحيوانات الاليفة، بقرة او ناقة او ست نعاج او عشر عنزات، حسب اختيار المحجوز عليه، وما يلزم من التبن والعلف والحبوب لغذائها لمدة شهر واحد (1) و فراش الاسطبل".

2_ المنع المقرر وفقا للقواعد العامة.

هذا المنع مصدره قاعدة مفادها أن كل ما يتصل بشخص المدين لا يجوز الحجز عليه¹، ومنه فلا يجوز الحجز على:

- على الأشياء التي يقتصر استعمالها على المدين فقط.²
- الأوراق الخاصة بشخص المدين كالصور والألقابوالاوسمة...الخ.³

الفرع الثالث: أشخاص الحجز.

يقصد بأشخاص الحجز جميع الأطراف الذين يشتركون في إجراءاته، سواء كان لهم مصلحة في التنفيذ أو ترتب عليهم عبء بسببه⁴.

أولاً: أطراف الحجز.

تتمثل أطراف الحجز في كل من الدائن الحاجز، المدين المحجوز عليه، والغبر كطرف في التنفيذ.

1-الدائن الحاجز.

أ-تعريفه:

¹ - بريرة عبد الرحمان طرق التنفيذ في المسائل المدنية، مرجع سابق، ص32.

² - عيساوي نبيلة، الحجز التحفظي في ظل التشريع الجزائري، دكتوراه، جامعة بن عكنون، 2013-2014. ص32

³ - محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، الطبعة الثانية، الكويت، 1986، ص57.

⁴ - احمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت2000، ص214.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

يُقصد بطالب التنفيذ الطرف الإيجابي في العلاقة التنفيذية، وهو من يلجأ إلى القضاء طلباً للحماية التنفيذية بهدف استيفاء حقه الثابت بموجب سند تنفيذي¹، كما يُطلق عليه وصف "الحاجز" إذا بادر بإتخاذ إجراءات المحجز على أموال المدين أو "المحكوم له" إذا كان السند التنفيذي عبارة عن حكم قضائي نهائي اكتسب حجية الأمر المقضي.²

ويؤكد ذلك ما جاء في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت صراحة على أنه: "لا تقبل الدعوى إلا إذا كان رافعها يتمتع بالصفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".³

ب- الشروط الواجب توافرها في الدائن الحاجز:

- شرط الصفة:

يشترط في طالب التنفيذ أن يكون ذا صفة قانونية في مباشرة إجراءات التنفيذ، وان يكون مالك الحق الموضوعي المنصوص عليه في السند التنفيذي ذاته. ويتعين التأكد من توافر هذه الصفة من خلال فحص السند التنفيذي بما يوضح أن طالب التنفيذ هو نفسه صاحب الحق الذي يُراد استيفاؤه.⁴

ويجدر التنويه إلى أن إنعدام صفة طالب التنفيذ يترتب عليه بطلان إجراءات التنفيذ كافة، حيث يُعد هذا البطلان بطلاناً متجدداً، أي أنه يلحق بكل إجراء يتم في التنفيذ ويحق للخصم التمسك بهذا البطلان في أي مرحلة من مراحل التنفيذ.⁵

- شرط المصلحة:

يُعد شرط المصلحة في مباشرة إجراءات التنفيذ من الشروط الأساسية التي تقرها القواعد العامة، إذ لا يُقبل من طالب التنفيذ اتخاذ هذه الإجراءات ما لم تكن له مصلحة قانونية قائمة ومشروعة، باعتبار أن هذه المصلحة تمثل الأساس الذي يبرر تحركه القانوني. وبالتالي لا يُعتد بأي طلب أو دفع لا يُحقق لصاحبه نفعاً

¹ - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 10.

² - عيساوي نبيلة، الحجز التحفظي في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

³ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 15.

⁴ - العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، ط الأولى، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2014، ص 40.

⁵ - العربي شحط عبد القادر، ونبل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، سنة 2007، ص 21.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

مباشراً يقره القانون، ولا فرق في ذلك بين أن يكون الدائن دائناً عادياً أو ممتازاً سواء أكان متقدماً أم متأخراً.¹

- شرط الأهلية:

يُشترط في الحاجز أن يكون متمتعاً بأهلية التنفيذ، إذ تُعد شرطاً جوهرياً لصحة الإجراءات القانونية²، والمقصود بالأهلية في هذا السياق هي أهلية الإدارة، لذا يكفي أن يكون الحاجز قادراً قانونياً على إدارة أمواله، كالقاصر المأذون له بالإدارة أو من ينوب عنه قانوناً كالوصي أو الوكيل العام.³

2_ المدين المحجوز عليه:

وهو الشخص الذي تُتخذ ضده إجراءات التنفيذ ويسمى "المحجوز عليه" إذا كان التنفيذ بالحجز، وي "المدين" إذا كان بسبب دين، غير أن العبارة الأدق هي "من يُجرى التنفيذ ضده" لأنه يشمل المدين والكفيل الشخصي والعيني.⁴

أوجب المشرع ضرورة توافر الأهلية لدى المدين، غير أن فقدانها أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ يستوجب استمرار هذه الإجراءات في مواجهة من يمثله قانوناً، وفي حال غياب من ينوب عن هيتعين على طالب التنفيذ التوجه إلى القضاء لطلب تعيين وصي على المدين. ويُعد هذا الإجراء وسيلة لحماية أموال المدين سواء كان فاقداً للأهلية أو عديمها وينطبق ذات الحكم إذا ما فقد نائب المدين المنفذ ضده أهليته أثناء التنفيذ، وبالتالي إذا زالت أهلية المدين أو فقد من يمثله صفته قبل الشروع في التنفيذ أو أثناءه يتوجب على طالب التنفيذ إعادة تبليغه رسمياً بالتكليف بالوفاء عن طريق نائب قانوني.

¹ - احمد خليل، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 215.

² - سعيد عبد الكريم مبارك، احكام قانون التنفيذ، ط الأولى، مطبعة جامعة البصرة، 1970، ص 169.

³ - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 21.

⁴ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 14.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

يُلاحظ أنه في حال وفاة المنفذ عليه قبل الشروع في إجراءات التنفيذ فإنه لا يجوز إتخاذ أي إجراء تنفيذي ضده أو ضد ورثته، إلا بعد قيام طالب التنفيذ بتبليغهم تبليغاً رسمياً بالتكليف بالوفاء أو تبليغ أحد الورثة في موطن المورث¹، أما في حال وفاة المنفذ عليه بعد انطلاق إجراءات التنفيذ فلا يشترط قانوناً تبليغ الورثة بسند التنفيذ وإنما يحق للدائن الاستمرار في التنفيذ مباشرة على التركة.²

وفي حالة ما إذا كان المنفذ عليه محبوساً ولم يكن له نائب يتولى إدارة أمواله جاز لطالب التنفيذ أن يطلب من قاضي الاستعجال إصدار أمر بتعيين وكيل خاص.³

3_ الغير كطرف في التنفيذ.

وهو كل شخص لا يُعتبر مديناً بالحق محل التنفيذ إلا أن له علاقة بالمال المراد التنفيذ عليه، مما يستدعي إدخاله في خصومة التنفيذ، وبمجرد دخوله يصبح طرفاً فيها⁴، ويُلقى على عاتقه الالتزام بالمشاركة في تنفيذ الحكم أو السند التنفيذي، سواء كانت هذه المشاركة ناتجة عن صفته أو وظيفته أو صلته الخاصة بالمال محل التنفيذ.⁵

ويشترط في الغير ألا يكون طرفاً في السند التنفيذي وأن يكون ملزماً بالاشتراك في إجراءات التنفيذ.⁶ ومنه يقصد بالغير في إجراءات التنفيذ:

■ يُعد المحجوز لديه من الغير في إطار حجز ما للمدين لدى الغير وهو في هذه الحالة يُعتبر مدين المدين، حيث يقوم الدائن بتوقيع الحجز على ما يكون في ذمته من أموال أو حقوق مالية يلتزم بتسليمها أو أدائها.⁷

¹ - المادة 02/617 من ق م ا: "إذا فقد المنفذ عليه اهليته او زالت صفة من كان يباشر الإجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ او قبل اتمامه، فلا يجوز التنفيذ، الا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء لمنى قام مقامه في موطن المنفذ عليه وإلزامه بلوفاء وفقاً للمادتين 612 و613 أعلاه".

² - حمدي باشاعمر، مرجع سابق، ص74.

³ - انظر المادة 619 من ق م ا: "إذا كان المنفذ عليه محبوساً في جنابة، او محكوم عليه نهائياً في جنحة بعقوبة سنتين فأكثر، ولم يكن له نائب يتولى إدارة أمواله، جاز لطالب التنفيذ ان يستصدر من قاضي الاستعجال امرا بتعيين وكيل خاص من عائلة المنفذ عليه او من الغير، يجل محله اثناء التنفيذ على أمواله".

⁵ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص26.

⁶ - احمد خليل، مرجع سابق، ص223.

⁷ - حمدي باشاعمر، مرجع سابق، ص86.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

■ الحارس القضائي على المنقول الموضوع تحت الحراسة، والذي يلتزم بتسليم المنقول إلى من تثبت له ملكيته.¹

ثانيا: السلطة العامة كطرف في التنفيذ

لا يجوز اقتضاء الشخص لحقه بنفسه ويُعتبر هذا المبدأ من القواعد المستقرة التي لا تقبل الاستثناء في مجال التنفيذ، حيث يسند أمر التنفيذ دائماً بالسلطة العامة، وتتولى الدولة من خلال أشخاص مخولين قانوناً مهمة مباشرة إجراءات التنفيذ²، ويتمثل هؤلاء الأشخاص في:

1. المحضر القضائي:

أ- تعريفه: وهو ضابط عمومي مكلف قانوناً بمباشرة تبليغ الأوراق القضائية، وإجراء التنفيذ الجبري بناء على طلب ذوي الشأن³، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، يؤدي مهامه تحت إشراف وكيل الجمهورية لدى الجهة القضائية المختصة إقليمياً، وذلك بهدف التأكد من احترام القواعد القانونية المنظمة لمهنة المحضر القضائي وضمان عدم الإخلال بأخلاقياتها.⁴

ولتمكين المحضر القضائي من أداء مهامه بفعالية منح له القانون صلاحية الاستعانة بالقوة العمومية، وذلك من خلال تقديم طلب تسخير إلى وكيل الجمهورية، كما أقرّ له حماية قانونية في حال تعرضه لأي اعتداء أثناء أو بسبب تأدية مهامه.⁵

ب- مهام المحضر القضائي: نصت المادة 04 من القانون 13\23 المؤرخ في 2023/08/05 يعدل ويتم القانون رقم 03/06 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي وجاءت تعدل المادة 12 و14 و16 و17 و18 من القانون 03/06 وتحرر كما يأتي، " يتولى المحضر القضائي:

■ تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ.

¹ - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 47.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 77.

³ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للنشر و التوزيع، ط الثانية، الجزائر، 2008، ص 35.

⁴ - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 48.

⁵ - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، ج 2، دار الهدى، عين مليلة، 2006، ص 22.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي وكذا المقررات أو السندات في شكلها التنفيذي.
 - القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها.
 - القيام بمعاينات أو استجوابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه. "...
- وتجدر الإشارة الى لغة تحرير المحاضر حيث نصت عليها المادة 04 في تعديلها للمادة 14 في القانون السالف الذكر حيث جاءت كما يلي: " يتعين على المحضر القضائي أن يحرر العقود والسندات باللغة العربية كما يتعين عليه توقيعها ودمغها بخاتم الدولة تحت طائلة البطلان".

ج/ مسؤولية المحضر القضائي:

رغم ما يتمتع به المحضر القضائي من استقلالية إدارية ومالية في ممارسة مهامه، إلا أن ذلك لا يُسقط عنه المسؤولية القانونية الناجمة عن أدائه لوظيفته سواء كانت مدنية أو جزائية.¹

ففي إطار المسؤولية المدنية يُعتبر المحضر القضائي وكيلًا عن طالب التنفيذ، وبالتالي فإن أي ضرر يلحق بهذا الأخير نتيجة إهمال أو تقصير من طرف المحضر يفتح الباب أمام المتضرر للمطالبة بالتعويض.²

أما فيما يخص المسؤولية الجزائية فإن المحضر القضائي يُعد مسؤولاً جزائياً عن كل الأفعال التي قد تصدر عنه بصفته ضابطاً عمومياً أثناء ممارسته لوظيفته، كقيامه عمداً بإتلاف أو إزالة مستندات أو أموال منقولة كانت تحت يده أو في حال ارتكابه لجريمة الغدر وذلك وفقاً لما نصت عليه المادتان 120 و 121 من قانون العقوبات، إذا ما قام باختلاس أو تبديد أموال مودعة لديه.³

2/ رئيس المحكمة:

حيث يكمن دوره في الاشراف على التنفيذ بصفته طرفا في الخصومة القضائية⁴، وقاضيا للامور المستعجلة، حيث يختص بما يلي:

¹ - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 48.

² - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 18.

³ - العربي شحط عبد القادر، المرجع نفسه، ص 49.

⁴ - سليمان بارش، مرجع سابق، ص 23.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

1. طبقا للمادة 687\02 من قإ ما: "...يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء، في موطن المدين، وذلك بناء على طلب الدائن او ممثله القانوني او الاتفاقي".

2. يختص بالفصل في إشكالات التنفيذ وفقا للمادة 631 من القانون السالف الذكر حيث تنص على: "...ويدعو الخصوم لعرض الاشكال على رئيس المحكمة التي يبلشر في دائرة اختصاصها التنفيذ عن طريق الاستعجال...".

وعليه فإن الحجز التنفيذي يُباشَر بناءً على طلب يقدمه الدائن الحاجز ويُوَجَّه إلى أموال المدين المحجوز عليه، وتتم هذه الإجراءات تحت إشراف كل من المحضر القضائي ورئيس المحكمة حيثيلعب كل منهما دور في سير العملية التنفيذية.

المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على المنقول

لا يمكن للدائن الشروع في إجراءات التنفيذ الجبري على المنقول إلا بعد استيفاء مجموعة من الشروط القانونية الضرورية، وتُقسم هذه الشروط إلى: الشروط الموضوعية وشروط شكلية لازمة لقيام الحق في التنفيذ على المنقول، وذلك وفقاً لما يتطلبه القانون.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لقيام الحق في التنفيذ على المنقول

أولاً: أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود:

اذ ينبغي ان يكون قائماً ومؤكداً، بحيث لا يكون وجوده مشكوكاً فيه¹.

ثانياً: أن يكون حق طالب التنفيذ معين المقدار

بحيث يجب أن يكون محددًا من حيث المقدار بدقة لتجنب التعسف في التنفيذ، فإذا كان الحق مالاً يجب أن يكون المبلغ معروفاً، وإذا كان محل الحق منقولاً وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره أو معيناً بذاته²، أما إذا كان عقاراً يجب أن يكون هناك وصف تفصيلي للعقار في السند التنفيذي³.

¹ - القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، -بن عكنون-، ص20.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص90.

³ - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص100.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ثالثاً: أن يكون حق طالب التنفيذ حال الأداء.

فالدائن ملزم بانتظار حلول الأجل المحدد حتى يباشر إجراءات التنفيذ، أما إذا لم يكن أداء الحق معلقاً على أجل أو أمر مستقبلي فإن الحق يُعد حالّ الأداء ويجوز عندئذٍ التنفيذ الجبري لاستيفائه.¹ يجدر التنبيه إلى أن الشروط الثلاثة المذكورة سابقاً يجب أن تتوافر مجتمعة دون أن يُعني أحدها عن الآخر كما أن إشتراط هذه الشروط من قبل المشرع يتعلق فقط بالحق الذي يرغب الدائن في إقتضائه²، أما إذا كان الدائن يهدف فقط إلى توقيع حجز تحفظي، فإن القانون لا يشترط توافر كل هذه الشروط في الحق المراد إقتضائه، إذ يجوز للدائن أن يوقع حجزاً تحفظياً ولو كان حقه غير معين المقدار.³

الفرع الثاني: الشروط الشكلية للتنفيذ على المنقول

لا يُمكن الشروع في التنفيذ الجبري على المنقول إلا إذا كان هناك سند تنفيذي، كما يجب أن يتم التنفيذ بناءً على صورة من هذا السند التنفيذي على أن تكون ممهورة بالصيغة التنفيذية، لأن هذه الصيغة هي التي تُضفي على السند قوته الملزمة وتُجيز مباشرة إجراءات التنفيذ بناءً عليه.

أولاً: السندات التنفيذية

1- تعريف السند التنفيذي

يُعد السند التنفيذي الوسيلة القانونية التي تمنح الدائن حق اللجوء إلى التنفيذ الجبري لتحصيل حقه المثبت في هذا السند، وذلك بإجبار المدين على تنفيذ الالتزام المترتب عليه، ويُفهم من ذلك أن السند التنفيذي هو عمل قانوني يتخذ شكلاً محددًا ويُثبت حقاً للدائن يرغب في إقتضائه.⁴

2_ خصائص السند التنفيذي:

أ_ أنه شرط لازم للقيام بالتنفيذ: إذ لا يمكن الاستغناء عنه للشروع في إجراءات التنفيذ.⁵

ب_ السند التنفيذي كاف لإجراء التنفيذ: ومفاد ذلك أنه يستوفي للشروط القانونية يُعد كافياً لبدء الإجراءات ذ والاستمرار فيها إلى غاية نهايتها.

¹ - احمد خليل، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص99.

² - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص103.

³ - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص68.

⁴ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص93.

⁵ - المرجع نفسه، ص94.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ج-السندات التنفيذية وردت في القانون على سبيل الحصر: أي أن المشرع حدّدها تحديداً دقيقاً لا يجوز تجاوزه.

3_ أنواع السندات التنفيذية:

نصّت عليها المادة 600 من ق ا م ا حيث جاءت كما يلي: " لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي، والسندات التنفيذية هي:

- 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والاحكام المشمولة بالنفذ المعجل
- 2- الأوامر الاستعجالية
- 3- أوامر الأداء
- 4- الأوامر على العرائض
- 5- أوامر تحديد المصاريف القضائية
- 6- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ
- 7- احكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة
- 8- محاضر الصلح او الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط.
- 9- احكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط.
- 10- الشيكات والسفاتج، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات الى المدين، طبقاً لأحكام القانون التجاري.
- 11- العقود التوثيقية، لا سيما المتعلقة بالايجازات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة،
- 12- محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد ايداعها بأمانة الضبط،
- 13- احكام رسو المزاد على العقار،

ثانيا_ النسخة التنفيذية:

تنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي مهوراً بالصيغة التنفيذية..."

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

1_ تعريف النسخة التنفيذية وحكمتها:

تُعتبر النسخة التنفيذية مجرد مظهر خارجي لهذا العمل، فهي لا تُعد سندًا بحد ذاتها وإنما تُعد عنصراً ضرورياً ضمن عناصر السند التنفيذي، إذ لا يمكن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على المنقول من دونها فهي الأداة التي تُمكن الدائن من تفعيل حقه التنفيذي، وهي عبارة عن ورقة تتضمن صورة مطابقة للمحرر أو العملاقانوني الذي يعترف له بالقوة التنفيذية، وتذيل هذه الصورة بألفاظ معينة محددة قانوناً تعرف باسم الصيغة التنفيذية.¹

تُوقع النسخة التنفيذية من قبل الموثق إذا تعلق الأمر بعقد رسمي، أما إذا كانت صادرة عن حكم قضائي فيقوم رئيس أمناء الضبط بتوقيعها وتُختم بختم الجهة المختصة سواء المحكمة أو الموثق حسب الحالة، وتكمن حكمة هذا الوثيقة في تسهيل مهمة المحضر القضائي إذ تمكنه من مباشرة التأكد من أهلية طالب التنفيذ أو غيرها من المعلومات إذ بمجرد حصوله عليها يشرع في إجراءات التنفيذ.²

2_ القواعد المنظمة لتسليم النسخة التنفيذية:

لا يجوز تسليم النسخة التنفيذية إلا بعد التأكد من انقضاء مواعيد الطعن العادية سواء كانت معارضة أو استئناف، ويجب في هذا الصدد الحصول على شهادة من الجهة القضائية المختصة تُثبت عدم تقديم أي طعن خلال المدة القانونية، ويُعتبر محضر تبليغ الحكم أو الأمر القضائي المرجع المعتمد لحساب آجال الطعن، باعتباره دليلاً مادياً على بدء سريان هذه الآجال.³

ثالثاً: الصيغة التنفيذية.

الصيغة التنفيذية تُعد الأداة القانونية التي تُمكن حامل السند من مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، بهدف إقتضاء حقه من المدين وفقاً لما نص عليه السند التنفيذي.⁴

¹ - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 73

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 161-164.

³ - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 71.

⁴ - سليمان بارش، مرجع سابق، ص 54.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

1_ تعريف الصيغة التنفيذية.

تُجسّد الصيغة التنفيذية في عبارات تُثبت على صورة السند التنفيذي تتضمن توجيهًا صريحًا للجهة المختصة بالتنفيذ للقيام به وأمرًا إلى السلطات العامة لتقديم العون متى استدعت الضرورة ذلك، وتُعد هذه الصيغة الشكل القانوني اللازم للصورة التنفيذية إذ لا يجوز مباشرة التنفيذ إلا استنادًا إلى صورة تنفيذية تحمل هذه الصيغة¹.

2_ مضمون الصيغة التنفيذية:

نصت المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي موهورة بالصيغة التنفيذية الآتية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

وتنتهي بالصيغة الآتية:

أ- في المواد المدنية:

وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تأمر وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعدان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار... وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية. وبناء عليه وقع هذا الحكم....."

رابعاً: مقدمات التنفيذ.

لا يجوز للدائن أن يباشر إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول لمجرد إمتلاكه سنداً قابلاً للتنفيذ يثبت له الحق، وإنما يتعيّن بالإضافة إلى ذلك أن يشرع المحضر القضائي في إتخاذ ما يُعرف بمقدمات التنفيذ والتي تتمثل في إعلان السند التنفيذي إلى المنفذ ضده مع إنذاره بوجوب الوفاء خلال أجل معين.

1_ تبليغ السند التنفيذي:

¹ - احمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، ص76.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

لا يُباشَر التنفيذ ضد المدين إلا بعد تبليغه بالسند التنفيذي إذ يُعد هذا الإجراء شرطاً جوهرياً نصت عليه المادة 612 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي"، وبناءً على ذلك يتولى المحضر القضائي تبليغ السند التنفيذي للمنفذ ضده في محل إقامته الأصلي متضمناً إنذاره بوجوب الوفاء بما جاء في السند التنفيذي¹ خلال مهلة قانونية قدرها 15 يوماً.

2_ التكاليف بالوفاء.

نصت المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجب أن يشتمل التكاليف بالوفاء، تحت طائلة القابلية للإبطال فضلاً عن البيانات المعتادة، على ما يأتي:
اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته، شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وموطنه الحقيقي وموطن مختار له في دائرة اختصاص محكمة التنفيذ.

اسم ولقب وموطن المنفذ عليه.

تكاليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً وإلا نفذ عليه جبراً.

بيان المصاريف التي يلزم بها المنفذ عليه.

بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين.

توقيع وختم المحضر القضائي.

يمكن طلب إبطال التكاليف بالوفاء أمام قاضي الاستعجال، خلال أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ التبليغ الرسمي للتكاليف بالوفاء، للفصل فيه في أجل أقصاه 15 يوماً.

المطلب الثالث: إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول وآثاره.

يُعد الحجز التنفيذي على المنقول وسيلة قانونية تهدف لاستيفاء حق الدائن من أموال المدين المنقولة، وتختلف هذه إجراءاته بحسب ما إذا كانت الأموال في حيازة المدين أو لدى الغير، حيث يتم الحجز مباشرة لدى المدين أو عن طريق الحجز لدى الغير.

¹- الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 51.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

وقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الفرع الأول إجراءات حجز المنقول لدى المدين وآثاره، أما في الفرع الثاني سنوضح إجراءات وآثار حجز المنقول لدى الغير.

الفرع الأول: حجز المنقول لدى المدين وآثاره.

نتناول في هذا الفرع القواعد الإجرائية الواجب إتباعها من أجل توقيع الحجز التنفيذي حجز تنفيذي على منقولات المدين ثم سنبين الآثار الناجمة عن توقيع هذا الحجز.

أولاً: إجراءات حجز المنقول لدى المدين.

يشترط للقيام بحجز المنقولات التي يحوزها المدين كما هو الحال في أي إجراء تنفيذي استيفاء مقدمات التنفيذ التي نصت عليها المادة 612 من ق ا م ا وجاءت كما يلي: " يجب ان يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي في اجل 15 يوماً... ».

وإستناد إلى المادة 01/687 من ذات القانون، فإنه في حال تم تبليغ المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء ولم يُنقذ ما عليه خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ التبليغ، يجوز للدائن بإعتباره صاحب السند التنفيذي مباشرة إجراءات الحجز على منقولات المدين¹ وذلك بقصد وضعها تحت يد القضاء وبيعها لاحقاً لإستيفاء الحق من ثمنها.

وتتم إجراءات الحجز على المنقولات لدى المدين من خلال استصدار أمر بالحجز ثم تبليغ هذا الأمر للمدين، تليه عملية تحرير محضر الحجز والجرد لما تم حجزه من منقولات.

1_ استصدار أمر الحجز:

تنص الفقرة الثانية من المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها وعند الاقتضاء في موطن المدين وذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي".

¹ - تنص المادة 01/687 من ق ا م ا على: " اذا لم يتم المدين بالوفاء بعد انقضاء 15 يوماً من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقاً للمادة 612 أعلاه، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات و/ أو الأسهم و/ أو حصص الأرباح في الشركات و/ أو السندات المالية للمدين...".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

فبعد قيام المحضر القضائي بمقدمات التنفيذ وانتهاء المدة المقررة للوفاء الاختياري يقوم بتحرير محضر امتناع المدين عن التنفيذ، ليتقدم بعدها بطلب استصدار أمر الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، فيقوم رئيس المحكمة بمراقبة مقدمات التنفيذ والتأكد من أنها مستوفية للشروط القانونية ويتأكد من قابلية المال للحجز من عدمه، ليصدر أمراً بالحجز على منقولات المدين.¹

2_ تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز.

عالج المشرع الجزائري مسألة تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه من خلال المادتين 688 و 689 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفرق بين ما إذا كان المحجوز عليه مقدمات داخل الوطن أو خارجه.

3_ إعداد محضر الحجز والجرد.

لا يكفي لاعتبار المنقول محجوزاً مجرد انتقال المحضر القضائي إلى مكان وجوده، بل يجب أن يُقرن هذا الانتقال بتحرير محضر حجز رسمي.²

فالمنقول يُعد محجوزاً إلا منذ لحظة إثباته في محضر الحجز، ومن تلك اللحظة تبدأ كافة الآثار القانونية المترتبة على الحجز في السريان.³

إذ يقوم المحضر بعد حصوله على الأمر القضائي بالحجز بالتنقل إلى محل التنفيذ لمعاينة الأشياء المراد حجزها والتأكد من وجودها فعلياً، ثم يقوم بتحرير محضر حجز يتضمن جرداً تفصيلياً للمنقولات مع وصف دقيق لها وتقدير لقيمتها.⁴

وقد ألزمت المادة 691 وجوب توفر مجموعة من البيانات في محضر الحجز والجرد حيث نصت على ما يلي: " يجب ان يتضمن محضر الحجز والجرد، فضلا على البيانات المعتادة، ما يأتي

1- بيان السند التنفيذي والأمر الذي تم بموجبه الحجز.

2- مبلغ الدين المحجوز من أجله.

¹ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، 79.

² - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2006، ص 272.

³ - نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996، ص 244.

⁴ - بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، مرجع سابق، ص 107..

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

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

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

5- تعيين الأشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها ومقاسها وقيمتها بالتقريب.

ويجتم المحضر بتوقيع المحضر القضائي عليه مع توقيع المحجوز عليه أيضاً إن كان حاضراً أو التويبه عن غيابه أو رفضه التوقيع.

إذا خلا محضر الحجز والجرد من إحدى هذه البيانات كان قابلاً للإبطال خلال أجل 10 أيام من تاريخ إعداده.

يرفع طلب الإبطال من كل ذي مصلحة عن طريق الاستعجال يفصل فيه رئيس المحكمة خلال أجل أقصاه 15 يوماً".

4_ إجراءات خاصة لحجز بعض المنقولات

بالإضافة إلى الإجراءات العامة المتعلقة بحجز منقولات المدين، أقرّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من التدابير الخاصة التي تُطبق في حالات معينة من الحجز وذلك بالنظر لطبيعة المحجوز عليه، وتشمل هذه الحالات الحجز على:

_ الحجز على الثمار المتصلة والمزروعات القائمة قبل نضجها

_ الحجز على المصوغات والمعادن النفيسة.

_ الحجز على اللوحات الفنية.

_ الحجز على المبالغ المالية:

_ الحجز على الحيوانات

_ حجز السندات التجارية والقيم المنقولة.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ثانيا: آثار حجز المنقول لدى المدين

يترتب على حجز منقولات المدين مجموعة من الآثار تتمثل في:

1_ حراسة الأموال المحجوزة.

يُنتج عن توقيع الحجز أثر قانوني يتمثل في إخضاع الأموال المحجوزة لنظام الحراسة، أي حمايته من أي خطر محتمل قد يتعرض إليه.¹

2_ الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه.

يُعتبر المدين مالكا للمال المحجوز حتى يتم بيعه في المزاد العلني²، إذ لا يؤدي الحجز إلى نزع الملكية وإنما يترتب عليه فقط تقييد سلطة المدين في التصرف بالمال المحجوز بما يضمن حماية حق الدائن الحاجز في استيفاء دينه من حصيلة البيع.

3_ الحجز نسبي الأثر.

فلا يستفيد من الحجز إلا الدائن الحاجز ولا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمل الحجز.³

4_ الحجز يقطع التقادم.

وفقاً لما نصّت عليه المادة 317 من القانون المدني الجزائري⁴، فإن التقادم ينقطع بمجرد توقيع الحجز باعتبار أن هذا الإجراء يُعد تعبيراً صريحاً عن تمسك الدائن بحقه ومطالبته به.

5_ تقييد سلطة المدين على ماله المحجوز.

يشكّل الحجز قيوداً على سلطات المدين المستمدة من حق الملكية ويظهر هذا القيد في عدم نفاذ تصرفاته بشأن المال المحجوز وكذا في الحد من استعماله واستغلاله له.¹

¹ - بوصري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 352.

² - محمد نصر محمد، احكام وقواعد التنفيذ، دار الراجحة للنشر والتوزيع، ط 1، 2012، ص 355.

³ - نبيل عمر واحد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده واجراءاته، دار الجامعة الجديدة سنة 2003، ص 380.

⁴ - تنص المادة 317 من القانون المدني على: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة بالتنبيه او بالحجز...".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

6_ تبعة الهلاك تعود على المحجوز عليه.

في حال هلاك المال المحجوز بسبب قوة القاهرة فإن تبعة هذا الهلاك تقع على عاتق المدين المحجوز عليه ولا يترتب على ذلك زوال حق الدائن الحاجز إذ يبقى من حقه اللجوء إلى التنفيذ على أموال أخرى مملوكة للمدين بهدف استيفاء دينه.²

الفرع الثاني: حجز المنقول لدى الغير وآثاره.

يُعد الحجز على منقولات المدين في حياة الغير ضرورة من صور الحجز التنفيذي على، وقد خصص له المشرع إجراءات خاصة تختلف عن الحجز لدى المدين نفسه، ويأتي ذلك مراعاةً لمصلحة الدائن وحماية لحقوق الغير المحجوز لديه.

وبهذا الخصوص سنبين الإجراءات المتبعة لحجز المنقول لدى الغير، والآثار الناجمة عن توقيع هذا الحجز.

أولاً: إجراءات حجز المنقول لدى الغير.

كما سبق بيانه فإن المشرع وضع تنظيمًا خاصًا لحجز المنقول لدى الغير يختلف في إجراءاته عن تلك المقررة لحجز المنقول لدى المدين، وذلك حرصًا منه على حماية حقوق الدائن الحاجز وفي ذات الوقت ضمانًا لعدم المساس بحقوق الغير المحجوز لديه، وتمثل هذه الإجراءات في:

1_ استصدار أمر بالحجز.

استناد إلى أحكام المادة 687 من ق ا م ا المذكورة في نفس العنصر سابقا بالنسبة لحجز المنقولات التي في يد المدين يحق للدائن الحائز على سند تنفيذي أن يباشر حجزًا تنفيذياً على الأموال العائدة لمدينه والموجودة لدى الغير، وذلك بناءً على أمر يصدره رئيس المحكمة المختصة إقليمياً أي المحكمة التي يقع ضمن دائرة اختصاصها موقع الأموال محل الحجز.

2_ تبليغ أمر الحجز إلى الغير المحجوز لديه.

يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى الغير المحجوز لديه بصفة شخصية إذا كان هذا الأخير شخصاً طبيعياً، أما إذا كان شخصاً معنوياً فيتم التبليغ إلى ممثله القانوني، وتسلم نسخة من أمر الحجز

¹ - احمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، 292.

² - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 264.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

الصادر عن رئيس المحكمة إلى المحجوز لديه أو إلى ممثل الشخص المعنوي مع إثبات عملية التسليم ضمن محضر التبليغ.¹

ويشترط أن يتم هذا التبليغ في أجل لا يتجاوز شهرين من تاريخ صدور أمر الحجز وذلك عملاً بأحكام 690 من ق ا م ا: "إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين (2) من تاريخ صدورها اعتبر الأمر لاغياً بقوة القانون".

أما في حالة إذا كان للمحجوز لديه فروع متعددة كأن يكون بنكاً أو شركة لها وكالات متفرعة فإن الحجز لا يُرتب أثره إلا على الفرع الذي تم تحديده صراحة في أمر الحجز² من قبل الحاجز، ولا يمتد أثر الحجز إلى الفروع الأخرى حتى وإن كانت هذه الفروع تقع ضمن نفس المدينة.

3_ تحرير محضر الحجز وتعيين حارس على المحجوزات.

بعد تبليغ أمر الحجز يجري المحضر القضائي مجرداً دقيقاً للأموال المحجوزة، ويُثبت تفاصيلها في محضر رسمي، كما يعين المحجوز لديه حارساً عليها، ما لم يُفضل تسليمها للمحضر القضائي، ويدوين ذلك في المحضر.

4_ تبليغ محضر الحجز إلى المحجوز عليه:

يتعين تبليغ المدين المحجوز عليه بمحضر الحجز خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ تنفيذه، مرفقاً بنسخة من أمر الحجز، وإلا عُدَّ الحجز قابلاً للإبطال. وإذا كان المدين مقيماً خارج الوطن، فيتم التبليغ وفقاً لإجراءات الدولة التي يقيم بها.³

ثانياً: آثار حجز المنقول لدى الغير.

يترتب على حجز منقولات المدين الموجودة لدى الغير مجموعة من الآثار، منها ما هو متعلق بالمحجوز عليه وأخرى متعلقة بالمحجوز لديه.

1_ الآثار المتعلقة بالمحجوز عليه.

¹ - بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، اط 1، دار كليك للنشر، الجزائر، 2012، ص 107.

² - المادة 671 من ق ا م ا: "إذا كان للمحجوز لديه عدة فروع، فلا ينتج الحجز أثره، إلا بالنسبة للفرع الذي عينه الحاجز وتضمنه امر الحجز".

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 267.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

أ_ الامتناع عن التصرف في الأموال المحجوزة عليها.

يمنع المدين المحجوز عليه لدى الغير من التصرف في المال المحجوز إذا كان ذلك يعرقل حق الدائن¹،
وأي تصرف يُقوم به لا يعتد به أمام الدائن ولا يحتج به عليه.²

ب_ بقاء المحجوز عليه مالكا للمال محل الحجز.

يبقى المال المحجوز ملكا للمدين رغم الحجز، ولا يكتسب الدائن الحاجز أي حق عيني عليه، مم
يتيح إمكانية حجزه مرة أخرى من طرف دائنين آخرين.³

ج_ انقطاع تقادم المطالبة بالدين.

بمجرد تمام تبليغ ورقة الحجز إلى المحجوز لديه لا يترتب على ذلك فقط قطع التقادم الذي يسري
لصالح المحجوز لديه تجاه المحجوز عليه وإنما يترتب عليه كذلك قطع التقادم الذي كان جارياً لصالح المحجوز
عليه في مواجهة الحاجز.⁴

ويؤكد هذا ما نصت عليه المادة 317 من القانون المدني الجزائري، حيث جاء فيها: "ينقطع التقادم
بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة، أو بالتنبيه أو الحجز...".

2_ الآثار المتعلقة بالمحجوز لديه.

أ_ تقديم التصريح (التقرير بما في ذمته المالية)

تنص المادة 677 من ق ا م ا على أنه. " يجب على المحجوز لديه أن يُقدّم تصريحًا مكتوبًا عن
الأموال المحجوزة لديه إلى المحضر القضائي إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تبليغه
الرسمي لأمر الحجز، مرفقا بالمستندات المؤيدة له، ويبين فيه جميع المحجوز الواقعة تحت يده ان وقعت، مرفقا
بنسخ منها...".

أما في الحالة التي يتوفى فيها المحجوز لديه أو يُصبح فاقداً للأهلية القانونية بعد استلامه أمر الحجز
وقبل تقديم التصريح، فإن الالتزام بالتصريح ينتقل إلى ورثته أو ممثله الاتفاقي أو القانوني، ويتم في هذه الحالة

¹ - عبد الباسط جمعي، امال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ص245.

² - بن عطوش فؤاد طارق، مرجع سابق، ص37.

³ - المرجع نفسه، ص38.

⁴ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص353.

الفصل الأول:التنفيذ الجبري على منقولات المدين

تبليغ أمر الحجز إليهم ويُمنحون أجلاً لا يتجاوز عشرة (10) أيام لتقديم التصريح وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 678 من نفس القانون.¹

ب_ امتناع المحجوز لديه من تسليم المنقولات المحجوزة.

حالما يتم تبليغ محضر الحجز بشكل صحيح تُعدّ الأموال المحجوزة تحت يد القضاء، ويصبح المحجوز لديه مسؤولاً قانوناً عنها، كما يُحظر عليه قانوناً تسليم المنقولات المحجوزة إلى المحجوز عليه.²

ج_ عدم جواز المقاصة بين المدين والغير بعد الحجز.

بمجرد إعلان المحجوز لديه بأمر الحجز يُعتبر غير جائز له أن يتمسك بالمقاصة بين ما هو مدين به للمحجوز عليه وبين أي دين يكون للمحجوز عليه في ذمته³، وذلك استناداً إلى حكم المادة 302 من القانون المدني.⁴

د_ اعتبار المحجوز لديه حارساً على المال المحجوز.

وذلك وفقاً لأحكام القانون، يلزم المحجوز لديه بعدم الوفاء بالمبلغ أو تسليمه إلى المحجوز عليه ويُعتبر مسؤولاً عنه قانوناً ولا يجوز له التصرف فيه أو نقله إلى أي جهة أخرى إلا بإذن صادر من السلطة القضائية، وذلك تطبيقاً لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 669 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁵

¹ - تنص المادة 678 على: " إذا توفي المحجوز لديه او فقد اهليته او زالت صفته او صفة من يمثله، وجب على الحاجز ان يبلغ نسخة من محضر وامر الحجز الى ورثة المحجوز لديخ او الى ممثلهم الاتفاقي او القانوني، ويكلفهم بتقديم تصريح بما في حيازتهم، ان لم يكن تم اعداده من قبل، خلال اجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ الرسمي".

² - شحيمة الهام، الحجز التحفظي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، جامعة تيسيمسيلت، سنة 2017-2018، ص 61.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 268.

⁴ - تنص المادة 302 من القانون المدني على: " لا تقع المقاصة اضراراً بحقوق كسبها الغير فاذا وقع الغير حجراً تحت يد المدين ثم أصبح هذا الأخير دائناً لدائنه، فلا يجوز له ان يتمسك بالمقاصة اضراراً للحاجز".

⁵ - تنص الفقرة الثالثة من المادة 669: "... يجب ان يتوه محضر الحجز على اعدار المحجوز لديه بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة وعدم تسليمها الى المدين او غيره، الا بصدر امر مخالف".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

المبحث الثاني: النظام الإجرائي لبيع المنقولات المحجوزة

يعد الحجز التنفيذي اجراء تمهيديا جوهريا في مسار التنفيذ الجبري، اذ يمهد لبيع المنقولات المحجوزة بغية تمكين الدائن من استيفاء حقه، ولا تتحقق الغاية من التنفيذ الا بتحويل هذه الأموال الى مبالغ نقدية توزع على الدائنين وفقا لترتيب حقوقهم، ويتم هذا البيع عادة عن طريق المزاد العلني، الذي يعد عملية قانونية منظمة تمر بعدة مراحل، تبدأ بإجراءات تمهيدية وتنتهي برسو المزاد وإصدار حكم قضائي ينشئ حقوقا والتزامات في مواجهة من رسا عليه المزاد

وفي نهاية المطاف، تُستكمل إجراءات التنفيذ الجبري بالمرحلة الأخيرة والمتمثلة في توزيع حصيلة البيع على الدائنين وفقاً لمراتبهم وحقوقهم القانونية.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، حيث تناولنا في المطلب الأول (بيع المنقول في المزاد العلني) بينما نبين في المطلب الثاني (إجراءات بيع المنقول المحجوز) وفي المطلب الثالث (توزيع حصيلة التنفيذ).

المطلب الأول: بيع المنقول في المزاد العلني

يُشكل البيع المرحلة النهائية لا غنى عنها في الحجز التنفيذي، باعتباره الوسيلة لتحويل المال الى مقابل نقدي يمكن الدائن من استيفاء حقه¹، وقد نظم المشرع هذه المرحلة بسلسلة من الإجراءات تتناولها كالاتي:

الفرع الأول: إعداد المنقول للبيع.

تُتطلب عملية بيع المنقول تحضيراً دقيقاً لضمان سير المزايدة في أفضل الظروف، ليحقق مبدأ التنافس بين المشاركين مما يؤدي إلى بيعه بأعلى سعر ممكن، ولهذا يجب على القائم بالبيع الالتزام بعدة إجراءات تمهيدية لتحقيق هذه الغاية وهي:

أولاً: تقييم وتحديد تاريخ ومكان المزايدة.

تباع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني بعد إعادة جردها، ويتولى المحضر القضائي عملية البيع إلا أنه يمكن أن يُنوب عنه محافظ البيع بالمزاد، وفي حال تخليه يجب على المحضر القضائي أن يجرّد المنقولات

¹ - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 303.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

مجددًا ويجر محضراً يبيّن فيه ما نُقص منها ثم يسلم المحاضر إلى المحافظ مقابل وصل استلام ويقوم المحافظ بتحديد زمان ومكان البيع بالمزايدة.¹

1_ التقييم.

يتعين على المكلف بالبيع القيام بمعاينة ميدانية للتحقق من حالتها الفعلية ومدى مطابقتها للمحاضر، وتقدير قيمتها سواء كانت جديدة او مستعملة، بالاستناد الى الأسعار السائدة في السوق وابعاث ميدانية لضمان دقة التقييم و تحقيق المصلحة العامة.²

2_ تحديد تاريخ البيع.

يتم بيع الأموال المحجوزة عن طريق المزاد العلني بعد إنقضاء أجل قدره عشرة أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه للمدين بشكل رسمي ما لم يتفق الطرفان على تحديد أجل آخر بشرط ألا يتجاوز ثلاثة أشهر كحد أقصى.³

وتكمن أهمية مهلة العشرة أيام في تحقيق غايتين أساسيتين:

الأولاً: تعزز من فعالية الحجز كإجراء تحفظي يرمي إلى تمكين الدائن من إستيفاء حقه، إذ أن الحجز ليس غاية في ذاتها وسيلة قانونية تهدف إلى الضغط على المدين لدفع ما عليه من ديون.⁴

أما الغاية الثانية فهي منح المدين فرصة خلال هذه المهلة لأداء الدين وتفادي إجراء البيع بالمزاد العلني، الذي قد يُلحق به ضرراً مالياً ومعنوياً نتيجة فقدان أمواله أو ممتلكاته.⁵

ينبغي أن يكون تاريخ إجراء البيع لاحقاً لتاريخ الإعلان عنه، وذلك ضماناً لإتاحة الفرصة أمام العموم للاطلاع على الإعلان والاستعداد للمشاركة في المزايدة.⁶

¹ - حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص288.

² - بلقاسم محمد امين، احكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة محمد اولحاج _البويرة_، السنة الجامعية 2013_2014، ص49.

³ -تنص الفقرة 02 من المادة704 من ق ا م ا على: "...يجري البيع بعد مضي (10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه رسمياً، الا اذا اتفق الحاجز والمحجوز عليه على تحديد اجل اخر لا تزيد مدته القصوى على ثلاثة(03) اشهر...".

⁴ - بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص199.

⁵ - المرجع نفسه، ص199.

⁶ - احمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص310.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

يتعين على المحضر القضائي عند تحديده لتاريخ بيع الأموال المحجوزة أن يراعي مصلحة الدائن لاسيما من حيث تمكنه من استجفاء حقه بأسرع وقت ممكن¹، ويترتب على إغفال إجراء البيع بطلانه باعتبار أن هذا الإغفال يمس جوهر العملية ويحول دون تحقق الغاية المرجوة من تحديد الميعاد.²

وتجدر الإشارة إلى أن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 704 من ق م إ، والتي تقضي بضرورة احترام أجل عشرة أيام بين الحجز والبيع تعرف استثناء بموجب الفقرة الثالثة³، إذ يمكن إجراء البيع دون انتظار هذه المدة إذا تعلق الأمر ببضائع قابلة للتلف، أو أوشكت صلاحيتها على الانتهاء، أو كانت عرضة لتقلبات حادة في الأسعار.

وفي هذه الحالات الاستثنائية يجوز لرئيس المحكمة أن يصدر أمراً على عريضة بناءً على طلب يُقدّم من طرف الحاجز أو المحجوز عليه أو حتى من المحضر القضائي والحارس القضائي⁴، يأذن فيه بالشروع في البيع فور الانتهاء من عمليتي الحجز والجرد وفي المكان الذي يراه مناسباً لضمان أفضل عرض.

3_ تحديد مكان البيع.

تنص المادة 706 من ق م إ على: "يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب سوق عمومي أو في محل مخصص لذلك".

إن تحديد مكان إجراء عملية البيع يندرج ضمن السلطة التقديرية للضابط العمومي المكلف بتنفيذ البيع، إذ يمكن أن يجري البيع في مكان تواجد الأموال المحجوزة إذا كان ذلك المكان محددًا ومعروفًا أو داخل شركة تحمل إسماً تجارياً أو في أقرب مكان عام أو سوق أو محل مخصص لعمليات البيع أو أي مكان آخر⁵ يتوقع أن يحقق أفضل نتيجة ممكنة من حيث العائد.⁶

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 293.

² - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 90.

³ - تنص الفقرة 03 من المادة 704 من ق م إ: "...غير انه اذا كانت الأموال المحجوزة، بضائع قابلة للتلف او بضائع عرضة لتقلب الأسعار او بضائع على وشك انقضاء ندة صلاحية استهلاكها، فلرئيس المحكمة ان يامر بإجراء البيع، بمجرد الانتهاء من الحجز والجرد و في المكان الذي يراه مناسباً...".

⁴ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 254.

⁵ - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 367.

⁶ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 90.

الفصل الأول:التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ومن جهة أخرى ينبغي تجنّب إجراء البيع في أماكن يغلب عليها الغموض أو تفتقر للمعرفة العامة بشأنها.¹

وبعد تحديد مكان البيع وفقاً لهذه المعايير يتعين على الضابط المكلف أن يحدّد تاريخ وساعة البيع بما يضمن حضور أكبر عدد من الجمهور حتى وإن صادف ذلك يوم عطلة. أما في حال تعرض الأموال المحجوزة للهلاك أثناء نقلها إلى مكان البيع فإن مسؤولية هذا الهلاك تقع على عاتق المكلف بالبيع.²

4_ القائم بالبيع.

قبل سنة 1991 وقبل التنظيم القانوني لمهنة المحضر القضائي، كانت وظيفة تنفيذ الأحكام القضائية وإجراءات البيع بالمزاد العلني من اختصاص كتابة ضبط المحكمة، إلا أنه وبصدور القانون رقم 91-03 لسنة 1991³، الذي أرسى نظام المحضرين القضائيين تم نقل صلاحية تنفيذ السندات التنفيذية بما في ذلك البيع بالمزاد العلني إلى عاتق ضابط عمومي متخصص يُعرف بالمحضر القضائي.

يعتبر المحضر القضائي هو الجهة الأصلية المختصة بإجراء عملية البيع، باعتباره من قام بكافة الإجراءات التمهيدية التي تسبق تحصيل الأموال.⁴

غير أنه يُستثنى من ذلك جواز تنازل المحضر القضائي عن مهمة البيع بالمزاد العلني لفائدة محافظ البيع بالمزايدة، حيث نصت المادة 705 من ق ا م ا على. " يتم البيع بالمزاد العلني من طرف المحضر القضائي ويجوز ان يتخلى عنه الى محافظ البيع وفي هذه الحالة يتولى المحضر القضائي تسليم أوراق التنفيذ ومحضر الحجز للأموال المحجوزة إلى محافظ البيع مقابل وصل إبراء.

وفي جميع الأحوال لا يتحمل الدائن الحاجز المصاريف الإضافية الناتجة عن التخلي "

5_ إعادة جرد الأموال المحجوز

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 254.

² - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 367.

³ - القانون رقم 91_03 المؤرخ في 18/01/1991، المتضمن تنظيم مهنة المحضر، جريدة رسمية العدد 02، لسنة 1991، الملغى بموجب القانون رقم 06_03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المنظم لمهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية رقم 14، سنة 2006، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23-13 المؤرخ في 5 غشت سنة 2023، ج ر ج ج العدد 52 المؤرخة في 9 غشت سنة 2023.

⁴ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 254.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

من أجل التحقق والتأكد من الأشياء المعروضة للبيع مقارنة بالتي وقع الحجز عليها، نصت المادة 01/708 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "لا يجري البيع بالمزاد العلني إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة وتحرير محضر بذلك يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها". يتبين من خلال هذا النص أن الشخص المكلف بالبيع ملزم بإجراء جرد شامل للأشياء المحجوزة قبل الشروع في عملية البيع مع ضرورة تحرير محضر رسمي يُثبت فيه نتائج هذا الجرد¹، ولا يجوز له مباشرة البيع إلا بعد التأكد من وجود الأشياء المحجوزة فعلياً مع إثبات أي نقص أو تفاوت تم ملاحظته ضمن محضر الجرد.²

ويُرتب على إجراء محضر الجرد أثر قانوني بالغ الأهمية يتمثل في إعفاء الحارس من المسؤولية متى ثبت أن المنقولات المحجوزة لا تزال على حالتها دون تغيير³، أما في حال تبين وجود نقص في تلك المنقولات فإن المسؤولية تقع على عاتق الحارس⁴، إذ إن إعادة الجرد تُعد وسيلة لإثبات هذا النقص مما يفتح المجال لتحريك الدعوى العمومية ضد من تسبب في التبيد أو الضياع.⁵

ثانياً: الإعلان عن البيع وشروط المشاركة في المزادة.

1_ إعلان الجمهور عن البيع بالمزاد العلني.

أوجب المشرع اتخاذ مجموعة من الإجراءات السابقة على عملية البيع ليكون الهدف منها الإعلان عن البيع بشكل رسمي⁶، ويُعد هذا الإعلان إجراءً جوهرياً لا غنى عنه لما له من دور في استقطاب أكبر عدد ممكن من المشتريين المحتملين، الأمر الذي يؤدي إلى رفع قيمة حصيلة البيع، وكلما زادت هذه الحصيلة إزدادت فرص تسديد ديون عدد أكبر من الدائنين على أن يعود الفائض إن وُجد إلى المدين المحجوز عليه.⁷

ا_ بيانات الإعلان.

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 302.

² - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 284.

³ - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 314.

⁴ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 302.

⁵ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 256.

⁶ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 295.

⁷ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 282.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

يتضمن الإعلان بصفة خاصة علعدة بيانات نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 706 من ق ا م
ا حيث نصت على ما يلي: " يعلن عن البيع بالمزاد العلني بكل وسائل النشر ويتضمن الإعلان على
الخصوص، اسم المحجوز عليه وتاريخ البيع وساعته والمكان الذي يجري فيه ونوع الأموال المحجوزة ومكان
وجودها واوقات معاينتها وشروط البيع والتمن الأساسي للبيع الذي لا يقل عن قيمة الدين".
ب_ وسائل النشر.

يقصد بالنشر إعلان بيع المنقولات في إحدى الصحف اليومية المعتمدة لنشر الإعلانات القضائية¹،
ووفقاً للمادة 707 من ق ا م ا: " ينشر إعلان البيع بكل وسائل النشر التي تناسب وأهمية الأموال
المحجوزة ولا سيما في:

- 1- لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز.
- 2- لوحة الإعلانات بكل من البلدية ومركز البريد وقبضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها
الأموال المحجوزة.
- 3- في جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأموال المحجوزة تتجاوز مائتي ألف دينار (200.000 دج)
كما يجوز تعليق الإعلان في الساحات والأماكن العمومية.
يثبت تعليق الإعلان حسب الحالة بتأشيرة رئيس أمناء الضبطورئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد
اعوانه أو أحد الأعوان من الإدارات الأخرى، ويثبت النشر بنسخة من الجريدة".
ومن أجل استقطاب أكبر عدد من المزايديين يتعين أن يتم اللصق والنشر ضمن الآجال القانونية المحددة
ويملك رئيس المحكمة صلاحية تعديل إجراءات النشر متى رأى أن ذلك يخدم مصلحة البيع.²
ويلاحظ أن الأماكن المشار إليها في المادة 707 من ق ا م ا لم ترد على سبيل الحصر بل جاءت
لضمان الحد الأدنى من الإشهار، حيث استخدم المشرع عبارة "الاسيما"، مما يتيح للمحضر القضائي
استخدام وسائل نشر إضافية يقدر أنها أكثر فاعلية وبذلك تتحقق حماية أفضل لحقوق كل من الدائن
والمدين.³

¹ - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 305.

² - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 369.

³ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 108.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

من خلال ما سبق، يتبين أن المشرع الجزائري قد حدّد وسيلة واحدة لإبلاغ الجمهور بواقعة البيع بالمزاد العلني وهي الاكتفاء بالإعلان عن البيع دون اعتماد وسائل أخرى.

2_ شروط المشاركة في المزايدة

تقوم حرية المزايدة على مبدأ اتاحة المشاركة أمام كل من يرغب في شراء المنقولات المحجوزة عن طريق المزاد العلني دون قيود غير أن المشرع الجزائري قيد هذه الحرية ببعض الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الراغب في الدخول في المزايدة، وذلك لضمان جدية المشاركة وحسن سير إجراءات البيع وهي:

- الأهلية الكاملة

- ألا يكون المزايد من الأشخاص ممنوعين من المزايدة وهم: القضاة، المحامون، المساعدون القضائيون وكتاب الضبط.

المطلب الثاني: إجراءات بيع المنقول المحجوز.

يتم بيع المنقولات المحجوزة جبرياً عن طريق المزاد العلني لما في ذلك من ضمان لتكافؤ الفرص بين المشتريين ورفع الثمن من خلال التنافس وهو ما يعود بالنفع على المدين ودائنيه، كما تتيح العلانية رقابة أصحاب الشأن على صحة الإجراءات وضمان نزاهتها دون تمييز ويزيد على البيع إنتهاء الحجز بتحقيق الغاية منه.

الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني.

نتطرق هنا إلى عملية المزايدة ثم تأجيلها، كما سنتناول الكف عن البيع وإعادة تهويع المعادن النفيسة والقيم المنقولة.

الفصل الأول:التنفيذ الجبري على منقولات المدين

1- عملية المزايمة

بعد الانتهاء من إعداد المنقول المحجوز وتجهيزه للبيع ومراعاة الميعاد المحدد قانوناً لإجراء البيع¹، وكذلك بعد إتمام إجراءات الإعلان عنه بنشره وفقاً للأصول يتولى القائم بالتنفيذ سواء كان محضراً قضائياً أو محافظاً للبيع بالمزايمة إجراء عملية بيع المنقولات المحجوزة عن طريق المزاد العلني.²

ويتم هذا البيع بناءً على طلب من الدائن إضافة لما ورد في المادة 706 في فقرتها الأولى لمكان البيع حيث نصت على انه: "يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الاموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك، ويجوز ان يجري البيع في مكان بأمر على عريضة اذا كان يضمن احسن عرض...".

يُفتتح المزاد العلني بندا من القائم على التنفيذ على العناصر المحجوزة³ دون تحديد أو إعلان ثمن ابتدائي للبدء بالمزايمة، وذلك لعدم وجود نص قانوني يلزم بذلك على خلاف ما هو مقرر في بيع العقارات.⁴

تُستهل المزايمة بقيام أول مزاييد بتحديد سعر ابتدائي ثم يتوالى بقية المشاركين في تقديم عروض أعلى دون أن تفرض عليهم قيود تحدّ من حريتهم في هذا الشأن، ولم يرد في نص القانون تحديد لمدة بقاء العطاء سارياً حتى يُقرر إرساؤه، وإنما تُترك هذه المسألة لتقدير المكلف بالتنفيذ الذي يتولى إدارة جلسة المزايمة ويستمر في تلقي العروض حتى يستقر على السعر الذي يراه مناسباً.⁵

ويجب على المكلف بالتنفيذ أن يُبرم عقد البيع مع مقدم أعلى عرض فقط⁶، إذ إن الغاية من بيع المنقولات بالمزايمة العلنية تتمثل في تحصيل أقصى سعر ممكن.

ويعتبر كل عرض ملزماً لصاحبه ويسقط بتقديم عرض آخر أعلى منه¹.

¹ - تنص المادة 02/704 ق م ا: "يجري البيع بعد مضي مدة 10 أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه رسمياً، الا اذا اتفق الحاجز والمحجوز عليه على تحديد اجل اخر لا تزيد مدته القصى على ثلاثة (03) اشهر".

² - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص312.

³ - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص189.

⁴ - المادة 02/754 من ق م ا: "اذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يامر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/او الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لايق عن عشرة الاف دينار(10.000دج) في كل عرض".

⁵ - احمد هندي، مرجع سابق، ص314.

⁶ - تنص المادة 69 من ق م ا على: "لا يتم العقد في المزايمة الا برسو المزاد، ويسقط بمزاد اعلى ولو كان باطلا".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

عملاً بأحكام المادة 01/713، يُعتبر المزاد قد رسا على من تقدم بأعلى عرض لشراء الشيء المباع².

2- تأجيل البيع.

اعتمد قانون الإجراءات المدنية والإدارية مبدأ تأجيل البيع القضائي لسببين وردا في نص المادة 712 منه حيث نصت على: "إذا لم يحصل البيع في التاريخ المعين في الإعلان لضعف العروض او قلة المزايدين، يُؤجل البيع لمدة خمسة عشر (15) يوماً...".

وعليه، فإذا تحقق أحد السببين المذكورين وتم تأجيل البيع وجب إعادة تعليق الإعلان وإعادة النشر بالإضافة إلى إخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع الجديد، وفي هذه الحالة يتم بيع الأموال لمن يُقدّم أعلى عرضوبأي ثمن دون اشتراط عدد معين من المزايدين أو التقيد بالقيمة الحقيقية المقدرة من قبل الخبرة³.

يُعد الوضع القانوني الأنسب لتطبيق الفقرة الثانية من المادة 708 من قانما هو الرجوع إلى المادة 712 من نفس القانون، وذلك لأن قلة عدد المزايدين تُعد سبباً مشروعاً لتأجيل جلسة البيع إلى موعد لاحق⁴، إذ تنص المادة 02/708 صراحة على أنه: "لا يجري البيع إلا إذا حضر عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص، والا اجل البيع إلى تاريخ لاحق".

لا يقوم المحضر القضائي بإجراء البيع إلا إذا تقدم الدائن الحاجز بطلب صريح بذلك، والحكمة من هذا الإجراء هي أنه قد يكون الدائن الحاجز قد حصل على حقه بالفعل أو ربما توصل إلى إتفاقمع المدين المحجوز عليه لتأجيل البيعوإذا تعددت الحجوزات على نفس الأموال المنقولة، فإن إجراءات التنفيذ يتولاها فقط الحاجز الأول تجنباً لتضارب الإجراءات بين الحاجزين وبالتالي يكون له وحده الحق في طلب البيع في التاريخ المحدد⁵.

¹ - احمد هندي، المرجع سابق، ص314.

² - تنص المادة 01/713 منق إم إ م على: "يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عطاء ولا يسلم له الشيء المباع الا بعد دفع ثمنه".

³ - حمة مرامية، مرجع سابق، ص190.

⁴ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص111_112.

⁵ - المرجع نفسه، ص112.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

غير أن المشرع تحسباً لإمكانية تواطؤ الحاجز الأول مع المدين أو تقاعسه عن طلب البيع بما يضر بمصالح باقي الحاجزين، نص في المادة 710 من ق ا م ا على أنه: "إذا لم يسع الحاجز الأول لمباشرة إجراءات البيع عاجلاً يهيمه التعجيل من الحاجزين الآخرين ان يطلب اجراء البيع بعد القيام بالنشر والإعلان المنصوص عليها في المادة 707 اعلاه، وفي هذه الحالة يتم اخطار المحجوز عليه وبقية الحاجزين بتاريخ وساعة ومكان البيع".

3-الكف عن البيع.

البيع القضائي لا يُعد عقوبة تُفرض على المدين المحجوز عليه ولا يحمل في طياته معنى المصادرة، بل يُعتبر إجراء قانوني يهدف إلى تحصيل المبلغ اللازم للوفاء بحقوق الدائنين وتغطية المصاريف¹. لذلك يُعد من قبيل التعسف أن يتم بيع جميع أموال المدين قسراً إذا كانت بعض ممتلكاته تكفي لسداد ديونه.²

قام المشرع بإقرار نظام "الكف عن البيع" بموجب المادة 02/713 من³ ويهدف هذا النظام إلى حماية مصلحة المدين وذلك لتفادي بيع أمواله دون مبرر أو في حال لم تكن هناك حاجة فعلية لذلك⁴. ويُشترط لتطبيق هذا النظام أن يكون هناك تعدد في المنقولات المحجوزة، حيث يقوم المحضر ببيع بعضها ويتوقف عن بيع الباقي إذا تبين أن حصيلة ما تم بيعه كافية لسداد الدين الذي تم الحجز من أجله.⁵

وبالتالي فإن الشخص المكلف بإجراء البيع يلتزم بالتوقف عن الاستمرار فيه إذا تبين أن المبالغ المتحصلة من البيع تكفي لتسديد الديون، وبهذا يكون المشرع من خلال إقراره لنظام التوقف عن البيع قد وازن بشكل عادل بين مصلحة الدائن الحاجز ومصلحة المدين المحجوز عليه.⁶

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 305.

² - المرجع نفسه، ص 305_306.

³ - تنص المادة 02/713 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "إذا نتج عن بيع جزء من الأموال المحجوزة مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصاريف، يتوقف المحضر أو محافظ البيع عن المضي في بيع باقي المحجوزات، ويرفع الحجز عنها بقوة القانون".

⁴ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 287.

⁵ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 306.

⁶ - احمد هندي، مرجع سابق، ص 316.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ويترتب على التوقف عن إجراءات البيع أن تعود باقي الأموال المنقولة التي تم الحجز عليها ولم يتم بيعها إلى وضعها الطبيعي وتصبح خالية من قيد الحجز مما يسمح للمدين بالتصرف فيها سواء تمت تلك التصرفات قبل الحجز أو بعده، وبظل ذلك نافذاً حتى وإن تبين لاحقاً أن المحضر القضائي قد أخطأ في تقديراتهم تكن المبالغ المحصّلة كافية لتغطية حقوق الدائنين الحاجزين ومصاريف التنفيذ، وفي هذه الحالة يُسأل المحضر القضائي عن خطئه تجاه هؤلاء الدائنين¹.

كما يترتب على التوقف عن البيع أن يتم تخصيص المبلغ الناتج عن عمليات البيع لسداد ديون الدائنين الحاجزين، أما الحجز الجديدة التي يتم توقيعها بعد هذا التوقف فإنها لا تنصب إلا على الجزء المتبقي من المبلغ بعد الوفاء بكافة ديون الحاجزين السابقين².

4-إعادة البيع.

يتعين على من رسي عليه المزاد أن يقوم بسداد ثمن المال المباع فوراً وذلك خلال المهلة المحددة في شروط البيع³، وفي حال امتناعها وتأخره عن السداد خلال تلك المدة يُعاد بيع المال بالمزاد العلني مجدداً ويكون ذلك على نفقته الخاصة وتحت مسؤوليته القانونية الكاملة⁴.

إذا تم بيع المنقول بثمن أقل من الثمن الذي كان يجب أن يُباع به في البيع الأول فيلتزم المشتري الأول بدفع فرق الثمن يُعد محضر البيع بمثابة سند تنفيذي لهذا الفرق، أما إذا زاد ثمن البيع الثاني عن البيع الأول فلا يحق للمشتري الأول الاستفادة من هذه الزيادة بل تُضاف لصالح المدين وتوزع على دائنيه⁵.

5-بيع المعادن النفيسة والقيم المنقولة.

أ. بيع المعادن النفيسة.

حسب مانصت عليه المادة 709 من ق ا م ا وجاءت كما يلي: " لا يجوز بيع المصوغات أو السبائك من الذهب أو الفضة أو الحلي أو الأحجار الكريمة أو المعادن النفيسة الأخرى بثمن أقل من قيمتها

¹ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 112_113.

² - احمد هندي، المرجع السابق، ص 317.

³ - المادة 03/713 من ق ا م ا. " إذا لم يدفع الراسي عليه المزاد ثمن الشيء المباع فوراً وفي الاجل المحدد في شروط البيع، وجب إعادة البيع بالمزاد على نفقته باي ثمن، ويلزم بفرق الثمن الذي عرضه و ثمن إعادة البيع، وليس له الحق في طلب الزيادة في الثمن اذا بيع بثمن اعلى".

⁴ - بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص 48.

⁵ - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 191.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

الحقيقية التي حسب تقدير أهل الخبرة، وإذالم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة المقدرة ولم يقبل الدائن استجفاء دينه بهذه القيمة أجل البيع إلى تاريخ آخر، مع إعادة الإعلان عن البيع والتعليق بشكل أوسع، وفي هذه الحالة تباع لمن يقدم أعلى عرض ولو بثمن اقل مما قدرت به".

ب. بيع السندات التنفيذية والتجارية والقيم المنقولة.

كما سبق وتناولنا هذا الموضوع سابقاً، فإنه يجوز توقيع الحجز على السندات التجارية التي في حياة المدين، سواء أكانت لحاملها أم قابلة للتظهير، وذلك وفقاً للقواعد القانونية الخاصة بالحجز التنفيذي على منقولات المدين، كما أن القيم المنقولة وإيرادات الأسهم الاسمية وكذلك حصص الأرباح التي تستحق في ذمة الأشخاص المعنويين تخضع للحجز طبقاً لأحكام الحجز على ما يكون للمدين لدى الغير، ويمتد أثر هذا الحجز ليشمل الثمار والفوائد المترتبة عليها حتى تاريخ البيع¹.

ووفقاً للمادة 720 من ق ا م ا. "تُباع القيم المنقولة والأسهم بواسطة أحد البنوك أو أي مؤسسة مؤهلة قانوناً، تعين من طرف رئيس المحكمة بأمر على عريضة بناء على طلب الدائن الحاجز، يبين في الأمر ما يلزم اتخاذه من إجراءات النشر اتخاذها والتعليق".

الفرع الثاني: محضر رسو المزداد وآثار البيع.

أولاً: محضر رسو المزداد.

في المزادات لا يتم إبرام عقد البيع إلا إذا رسا المزداد على شخص معين، وغالباً ما يكون هذا الشخص هو من قدم أعلى عرض ويرجع ذلك إلى أن كل عطاء يُعد مجرد إيجاب من صاحبه، ويسقط هذا الإيجاب تلقائياً إذا قدم شخص آخر عرضاً أعلى. إذ لا ينعقد البيع بمجرد تقديم العطاء، بل يشترط أن يقترن الإيجاب بالقبول الصريح من الجهة المختصة وعندئذ فقط ينعقد بتطابق الإيجاب مع القبول².

وطبقاً لنص المادة 715 من ق ا م ا: "يثبت رسو المزداد بمحضر لمن تقدم باعلى عرض بعد المناذرة

ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل منها دقيقة واحدة على الأقل

ويتضمن محضر رسو المزداد فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

¹ - المادة 02/719 ق ا م ا. "... تحجز القيم المنقولة وإيرادات الأسهم الاسمية وحصص الأرباح المستحقة الموجودة في ذمة الأشخاص المعنوية طبقاً للأحكام المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير، ويترتب على ذلك الحجز على ثمارها وفوائدها الى تاريخ البيع".

² - مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص 222.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

1- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز والإجراءات التي تلتها لا سيما تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وتاريخ إعلان البيع.

2- أسماء وألقاب الأطراف.

3- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

4- مبلغ الدين.

5- الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها.

6- حضور المحجوز عليه أو غيابه.

7- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع والهوية الكاملة لمن رسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

ويجتم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه مع الراسي عليه المزاد وتودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة".

يُعدّ محضر رسو المزاد بمثابة سند قانوني يُرتب أثره في انتقال ملكية المنقولات المحجوزة إلى المشتري الذي قدم أعلى عطاء، متى كانت إجراءات البيع صحيحة وتم التنفيذ وفقاً للقانون، وقام المشتري بسداد كامل الثمن، كما يترتب عليه بالنسبة للدائن الحاجز تخصيص حصيلة البيع لسداد دينه ودين بقية الدائنين الذين تدخلوا في الحجز قبل إتمام عملية البيع¹.

ويُعد محضر رسو المزاد أيضاً سنداً تنفيذياً يُمكن الاحتجاج به على المشتري الذي رسا عليه المزاد في حال تخلفه عن سداد الثمن المستحق².

إذا امتنع الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن الأموال المحجوزة فوراً أو في الأجل المقرر في شروط البيع، فإن المكلف بالتنفيذ (سواء كان محضراً قضائياً أو محافظاً للبيع) يُعد ملزماً بالثمن ما لم يبادر إلى إعادة بيع الأموال خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع¹.

¹ - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2008، ص 491،

² - المادة 01/714 من ق ا م ا: "يعتبر محضر البيع برسو المزاد، سنداً تنفيذياً بفرق الثمن تجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع...".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ثانيا: آثار البيع بالمزاد العلني.

يترتب على عملية بيع المنقول بالمزاد العلني عدة آثار تتعلق بكل طرف من أطراف التنفيذ وهو ما سوف نبينه كالاتي:

1- آثار البيع بالنسبة للمدين.

يترتب على بيع المنقولات انتقال ملكيتها للمشتري ويصبح الثمن في ذمة المدين، وبالتالي لا يجوز للدائنين الحجز على المنقولات المباعة، بل يمكنهم الحجز على الثمن الناتج عن البيع فقط. وإذا لم يُحجز الثمن جاز للمدين الحصول عليه بعد سداد الدائنين. كما يمكنه استلامها إذا سدد الدين أو حصل على تنازل، مما يزيل الحجز، وتعد باقي المنقولات غير المباعة خارجة عن الحجز ويجوز للمدين التصرف فيها بحرية².

2- آثار البيع بالنسبة للمشتري.

يلتزم المشتري في المزاد بدفع الثمن فوراً أو في الموعد المحدد بشروط البيع، وإذا لم يلتزم يُعاد بيع المال المحجوز على ذمته بأي ثمن ويتحمل فرق السعر بين المبلغ الذي عرضه وسعر إعادة البيع³. ويترتب على رسو المزاد ودفع الثمن انتقال ملكية المال المبيع إلى المشتري مثلما يحدث في البيع الرضائي، غير أن هذا الانتقال يقتصر فقط على المال المحجوز دون غيره من أموال المدين⁴. لكي تنتقل ملكية المال المبيع إلى المشتري في البيع القضائي، يجب أن تكون إجراءات التنفيذ صحيحة، ومع ذلك إذا كان المال غير مملوك للمدين أو شابت الإجراءات عيوب، فإن المشتري يمتلك المنقول⁵ بحسن النية استناداً للمادة 835 من القانون المدني التي تقر بأن الحيازة سند للملكية في المنقول⁶.

¹ - المادة 02/714 من ق ا م ا: " يكون المحضر القضائي او محافظ البيع ملزماً بالثمن، إذا لم يستوفه من الراسي عليه المزاد فوراً او في الاجل المحدد في شروط البيع".

² - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 114.

³ - المادة 03/713 من ق ا م ا: "... إذا لم يدفع الراسي عليه المزاد ثمن الشيء المباع فوراً او في الاجل المحدد في شروط البيع وجب إعادة البيع بالمزاد على نفقته باي ثمن، ويلزم بفرق الثمن بين الذي عرضه و ثمن إعادة البيع، وليس له الحق في طلب الزيادة في الثمن اذا بيع بثمان اعلى"

⁴ - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 319.

⁵ - نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 288.

⁶ - تنص المادة 01/835 من القانون المدني على: " من حاز بسند صحيح منقولاً او حقاً عينياً على المنقول او سند لحامله، فانه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

أما إذا كان المنقول مسروقاً أو ضائعاً، فيجوز للمالك الأصلي استرداده خلال ثلاث سنوات من المشتري حسن النية، بشرط دفع الثمن الذي دفعه¹ وفقاً للمادة 836 مدني².

وإذا كان المشتري قد تملك المنقول يمكن للمالك المطالبة بالثمن إذا لم يُوزَّع بعد لأنه يحل محل المال المبيع. أما إذا وُزَّع فلا يبقى للمالك سوى الرجوع بالتعويض على الدائن إذا ثبت سوء نيته³.

كما لا يحق للمشتري بالمزاد المطالبة بضمان العيوب الخفية، لأن المادة 385 مدني تنص على عدم الضمان في البيوع القضائية لكونها تتم تحت إشراف القضاء وفي العلن مما يُفترض معه كشف العيوب.

3- آثار البيع بالنسبة للدائن الحاجز.

يترتب على البيع في التنفيذ أن يخصص الثمن المتحصل لسداد ديون الدائنين الذين شاركوا في الإجراءات قبل البيع، ويكون لهم أولوية في استيفاء حقوقهم دون الحاجة لإجراءات إضافية. ويمكن إجراء حجوزات جديدة بعد البيع، لكن لا يستوفي حق أي دائن لاحق إلا من الجزء المتبقي بعد وفاء حقوق الدائنين السابقين، حتى ان كان لهم حق التقدم، ويعكس هذا النظام الطبيعة الفردية للتنفيذ القضائي، حيث تقتصر آثاره على أطرافه المباشرين فقط من هذا الثمن.⁴

4. آثار البيع بالنسبة للمحضر القضائي و محافظ البيع.

يترتب على البيع بالمزايدة التزامه المحضر القضائي أو محافظ البيع حسب الحالة باستيفاء الثمن فوراً من المشتري وإلا التزم بالثمن إذا لم يبادر إلى إعادة البيع خلال أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ البيع⁵.

المطلب الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ.

تُعد مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ آخر مراحل التنفيذ، وتهدف إلى تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم من المبالغ المحصّلة¹. ولا تطرح هذه المرحلة إشكاليات إلا عند تعدد الدائنين وعدم كفاية الحصيلة مما استوجب تنظيمها في المواد 790 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 310.

² - تنص المادة 836 من نفس القانون على: "يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله إذا فقده أو سرق منه ان يسترده ممن يكونوا حائزاً له بحسن النية وذلك في اجل 03 سنوات من وقت الضياع أو السرقة".

³ - طلعت محمد دويدار، المرجع نفسه، ص 310_311.

⁴ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 114_115.

⁵ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 259.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ولا يتم التوزيع إلا إذا حُصصت الحصيلة للدائنين قانوناً وتوفرت شروط التنفيذ الجبري مع عدم وجود مانع قانوني أو قضائي³.

وعليه، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول يخصص للتوزيع بدون قائمة قضائية، والثاني للتوزيع بقائمة قضائية.

الفرع الأول: التوزيع بدون قائمة قضائية.

لا يشترط دائماً اتباع القائمة القضائية في توزيع حصيلة التنفيذ، إذ يجيز القانون في بعض الحالات إجراء توزيع مباشر دون اعداد مسبق، أما في غير هذه الحالات فيعتمد إيداع الحصيلة كبديل للتوزيع⁴. وعليه سنتطرق أولاً إلى التوزيع المباشر من القائم بالتنفيذ، ثم ثانياً إلى إيداع المبالغ المتحصل عليها بأمانة ضبط المحكمة.

أولاً: توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ.

يُوزَع ناتج البيع مباشرة من قبل المكلف بالتنفيذ⁵، ويُعد هذا الإجراء آخر مرحلة في التنفيذ عن طريق البيع بالمزاد العلني⁶ شرط كفاية الحصيلة للوفاء بجميع الحقوق.

1- تسليم المبالغ للحاجز الوحيد.

إذا كان هناك دائن واحد سواء كان عادياً أو ممتازاً⁷، فإنه يستوفي حقه مباشرة دون الحاجة لأي إجراء، حيث يُسلم المكلف بالتنفيذ المبالغ المتحصلة له مباشرة¹.

¹ - محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته، مرجع سابق، ص 241.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 343.

³ - عيساوي نبيلة، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي جامعة سعد دحلب - البليلة - كلية الحقوق، س ج 2003 - 2004، ص 239.

⁴ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 249.

⁵ - المادة 790 من ق ا م ا: "إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين، او تم بيع الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي او محافظ البيع".

⁶ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 343.

⁷ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 117.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

2- حالة تعدد الحاجزين.

نصت المادة 791 من ق ا م ا على: " في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي. ويجوز الوفاء أيضًا بالدين لجميع الدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون والمصاريف".

ثانيا: إيداع المبالغ المتحصل عليها بأمانة ضبط المحكمة.

وفقًا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تودع حصيلة بيع المحجوزات لدى امانة ضبط المحكمة، ولا يسمح للدائنين باستيفاء حقوقهم مباشرة، الا في حالتين تفاديا للنزاعات هاتان الحالتان تتمثل في:

1-تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها.

نصت المادة 792 من ق ا م ا على: "إذا كانت المبالغ المالية المتحصل عليها من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني وعلى من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد. وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمناء الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ".

وعليه فتعدد الدائنين المستحقين يثير إشكالا إذا كانت الأموال المتحصل عليها من بيع المحجوزات بالمزاد العلني أقل من الديون المطالب بها.²

2-تعدد الحجوز على أموال نفس المدين.

نصت المادة 793 من ق ا م ا على: " في حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على المحضرين القضائيين أو محافظي البيع وعلى كل من كانت لديه

¹ - بوضري محمد بلقاسم، مرجع سابق، ص 556.

² - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 557.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة".

خلافًا لما نصت عليه المادة 792 من ق ا م ا، إذا وُقِّعت عدة حجوزات على أموال نفس المدين أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على المكلف بالتنفيذ أو من مجوزته حصيلة البيع إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم فيها أول حجز أو أول بيع وذلك باعتبارها المختصة.

الفرع الثاني: التوزيع بقائمة قضائية.

يلزم لتدخل القضاء وافتتاح إجراءات التوزيع ضرورة توافر الشروط الآتية:

- تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية
- عدم كفاية أموال حصيلة التنفيذ.
- عدم اتفاق الأطراف على التوزيع.

وتنقسم إجراءات التوزيع بقائمة قضائية إلى مرحلتين نتناول كل منهما على حدا كالآتي:

أولاً: إعداد القائمة المؤقتة.

سنعرض أولاً المراحل المتبعة لإعدادها، ثم نتناول المعايير الموضوعية المعتمدة في ترتيب الديون.

1-مراحل إعداد القائمة المؤقتة.

نتعرض أولاً للإجراءات إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع ثم نوضح بيانات هذه القائمة المؤقتة.

أ-إجراءات إعداد القائمة المؤقتة.

طبقاً للمادة 794 من ق ا م ا، يقوم رئيس المحكمة خلال 15 يوماً من تاريخ الإخطار بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ الناتجة عن التنفيذ بين الدائنين المقيدين، ويأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط مع تعليق مستخرج منها¹، ويكلف رئيس أمانة الضبط بتعليق هذا المستخرج في لوحة الإعلانات بالمحكمة لمدة 30 يوماً²، يُفتح المجال لكل دائن يحمل سنداً تنفيذياً للتقدم بطلب قيده ضمن قائمة التوزيع، وذلك

¹ - المادة 794 ق ا م ا: "بعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط تعليق مستخرج منها".

² - المادة 01/795 ق ا م ا: "يتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع المشار إليها في المادة 794 أعلاه، بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

خلال 10 أيام من انتهاء أجل التعليق عبر أمانة ضبط المحكمة، وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع.¹

ب- بيانات القائمة المؤقتة للتوزيع.

يتعين على القاضي المكلف أن يحرر القائمة المؤقتة للتوزيع ويضمنها البيانات الآتية:

- الديباجة المطلوبة في تحرير الأحكام.
- حديد وعاء حصيلة التنفيذ.²
- وتحديد الدائنين الذين قبلت مستنداهم المقدمة خلال أجل 10 أيام الموالية لتاريخ انتهاء أجل تعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع.
- اقتراح طريقة للتوزيع، يراعي المقترح ترتيب الديون حسب أولويتها في القانون المدني، حيث تُوفى الديون الممتازة أولاً ويُوزع الباقي على الدائنين العاديين قسمة غرماء، ويُعد هذا المقترح بياناً جوهرياً يوضح حقوق كل دائن ودرجتها ومقدارها.³

2- ترتيب حقوق الدائنين.

رغم أن الدائنين متساوون في الضمان العام، إلا أن بعضهم يملك أولوية الاستيفاء بموجب القانون المدني أو نصوص خاصة.⁴

وعليه، يتوجب على القاضي تحديد مرتبة كل منهم والمبلغ المستحق له من حصيلة التنفيذ كالاتي:

الحالة الأولى: في حال عدم كفاية أموال المدين، يتساوى جميع الدائنين العاديين في استيفاء حقوقهم، وتوزع الأموال بينهم قسمة غرماء دون أولوية لاحد.⁵

¹ - المادة 02/795 ق ا م ا: "يجوز لكل دائن بيده سند دين، ان يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء اجل التعليق، الى امانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين، والا سقط في حقه في الانضمام الى القائمة المشار اليها في المادة 794 أعلاه".

² - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 218.

³ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 123.

⁴ - بوضري محمد بلقاسم، مرجع سابق، ص 562.

⁵ - بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص 395.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

الحالة الثانية: في حال وجود ديون ممتازة وأخرى عادية تُعطى الأفضلية عند التوزيع لأصحاب الديون الممتازة، استنادًا للمادة 990 من القانون المدني وما بعدها، حيث تم تحديد مراتب الأولوية وفقًا لوجود امتياز أو رهن، ويتم ترتيب الديون وفقًا للمبتدئين التالية:¹

1- إذا تزامن دين ممتاز مع دين عادي أو مضمون برهن، يُقدّم الدين الممتاز. وإذا تزامن دينان ممتازان، يُقدّم الدين المتعلق بالمصاريف القضائية التي صُرفت لصالح جميع الدائنين، على الدين المستحق للخزينة العامة.²

2- إذا وُجد دين مضمون برهن مع دين عادي تكون الأولوية في السداد للدائن المرتهن، وإذا تعدد الدائنون المرتهنون تُحدد الأولوية بينهم بحسب تاريخ القيد في الشهر العقاري، سواء كان الرهن رسميًا أو حق تخصيص.³

ويجب على القاضي أن يقوم بتحديد تفصيلي للمنقول وثماره، ثم يشرع في ترتيب الديون كما يلي:

- تُخصم أولاً المصاريف القضائية التي صُرفت لصالح جميع الدائنين من أجل حفظ وبيع أموال المدين، وتُستوفى قبل أي دين آخر، حتى لو كان ممتازًا أو مضمونًا برهن.⁴
- يليها امتياز خزينة الدولة عن الرسوم والضرائب والحقوق الأخرى.⁵
- ثم تُستوفى المبالغ المنفقة على حفظ المنقول وما يلزمه من ترميم.⁶
- تليها الديون المذكورة في المواد 993 و994 و995 من القانون المدني.

¹ - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 218_219.

² - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 124.

³ - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 219.

⁴ - المادة 990 ق م: "المصاريف القضائية التي انفقت لمصلحة جميع الدائنين لحفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال وتستوفى هذه المصاريف قبل أجي حق اخر ولو كان ممتازا او مضمونا برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم. وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي انفقت في إجراءات التوزيع".

⁵ - المادة 991 ق م: "المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن. وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا او مضمونا برهن رسمي، ماعدا المصاريف القضائية".

⁶ - المادة 992 ق م: "المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم، يكون لها امتياز عليه كله. وتستوفى هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المنقل بحق الامتياز بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العامة مباشرة. اما فيما بينهم فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

بعد استيفاء هذه الديون الممتازة حسب الترتيب يُرتب القاضي الحقوق المضمونة برهن وفقاً لقاعدة الأسبقية في التسجيل ما لم يكن التسجيل قائماً على الغش.¹

ثانياً: الاعتراض على مشروع التوزيع.

1- التسوية الودية.

نص المشرع في المادتين 796 و 797 من ق ا م ا على تنظيم إجراءات التسوية الودية، حيث تُعد القائمة المؤقتة للتوزيع وتُعلق نسخة منها بلوحة إعلانات المحكمة، ويُمنح الدائنون مهلة 10 أيام لتقديم سندا لهم. بعدها تُحدد جلسة للتسوية الودية، ويُكلف المحضر القضائي الدائنين الحاجزين والمتدخلين بالحضور. وتكون إجراءاتها كالتالي:

— يتم استدعاء الأطراف لجلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة عن طريق المحضر القضائي بطلب من صاحب المصلحة، ويتولى رئيس المحكمة التحقق من صفة الدائنين وصحة التوكيلات والإجراءات، ثم يُقيد من ثبتت صفته في قائمة التوزيع ويُشطب من لم تثبت له.²

لرئيس الجلسة سلطة كاملة في إدارتها وتوجيه النقاش وتقريب وجهات النظر بين الخصوم، كما يحق للقاضي رفض التسوية الودية حتى لو اتفق عليها الأطراف، إذا تبين له وجود استغلال أو عدم تكافؤ بسبب قلة خبرة أحدهم مما يخالف مبدأ المساواة ومن هنا تبرز الفرضيات التالية:

1- حضور جميع الأطراف واتفقهم على التسوية الودية.

في هذه الحالة، يقوم القاضي بإصدار أمر بتوثيق الاتفاق الحاصل بين الأطراف في محضر رسمي، يوقع عليه القاضي وأمين الضبط وكافة الأطراف الحاضرة ويُمنح هذا المحضر حجية السند التنفيذي.³

¹ - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 220.

² - المادة 01/796 و 02 من ق ا م ا: " يتم تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز من طرف المحضر القضائي بنوع على طلب من يهيمه التعجيل، بالحضور الى جلسة التسوية الودية امام رئيس المحكمة في الجلسة المحددة، يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته...".

³ - المادة 03/796 ق ا م ا: "... إذا حضر الأطراف وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، بتسوية ودية، اثبت الرئيس اتفقهم في محضر يوقعه وامين الضبط والحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي...".

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ب-التخلف عن حضور التسوية الودية

نميز بين حالتين:

في حال غياب جميع الدائنين: يؤشر رئيس المحكمة على القائمة المؤقتة فتصبح نهائية¹ باعتبار الغياب قرينة على الموافقة الضمنية، فلا يجوز الطعن فيها.

في حال تخلف دائن واحد فقط: تُوزَع الحصيلة على الحاضرين مع حفظ حق المتخلف دون أن يحق له الطعن، لأن غيابه يُعدّ قبولاً ضمناً لنصيبه.²

وفي الحالتين يصدر الرئيس أمراً ولائياً بصرف المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة.³

2-الاعتراض في القائمة المؤقتة:

إذا اعترض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة ولم تُفَضِّ التسوية الودية إلى نتيجة، يُثبت الرئيس الاعتراض في المحضر ويصدر أمراً بالفصل فيه خلال 8 أيام.⁴

يمكن استئناف هذا الأمر خلال 10 أيام إذا تجاوز المبلغ المتنازع عليه 200.000 دج، ويُقدم الاستئناف لرئيس المجلس القضائي الذي يفصل فيه بسرعة⁵، دون اشتراط توكيل محام كما هو الحال في استئناف الأوامر على العرائض (م 4/312 ق.إ.م.إ.). هذا الاستئناف لا يوقف التنفيذ ولا يمنع توزيع الأموال على باقي الدائنين.⁶

¹ - المادة 04/796 ق م ا: "...إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه وامين الضبطوالحاضرون، ويكون لهذا المحضر وقوة السند التنفيذي...".

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 347.

³ - المادة 05/796 ق م ا: "... وفي الحالتين، يصدر الرئيس امرا ولائيا الى رئيس لمئنة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة".

⁴ - المادة 01/798 ق م ا: "إذا لم تتم التسوية الودية، بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، يامر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر، ويفصل فيه بامر خلال اجل ثمانية (08) أيام...".

⁵ - المادة 03/798 ق م ا: "... يرفع الاستئناف امام رئيس المجلس القضائي ويفصل فيه في اقربالاجال...".

⁶ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 348.

الفصل الأول: التنفيذ الجبري على منقولات المدين

ثالثاً: إعداد قائمة التوزيع النهائية:

تُعد القائمة النهائية بناءً على ما ورد في القائمة المؤقتة¹، وتُعد هذه القائمة بمثابة القرار النهائي الصادر عن المحكمة الذي يُحدد نصيب كل دائن من حصيلة التنفيذ، ولا يواجه القاضي صعوبة في إعداد هذه القائمة إذا لم تُقدّم أي اعتراضات أو إذا تخلّف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، ففي هاتين الحالتين تُصبح القائمة المؤقتة نهائية بحكم القانون.²

ويُعد القاضي القائمة النهائية في حالتين رئيسيتين:

الحالة الأولى: إذا أُبرمت التسوية الودية نتيجة جهود القاضي، ففي هذه الحالة يقوم القاضي بإعداد

القائمة النهائية وفقاً لما تم الاتفاق عليه في التسوية.

الحالة الثانية: إذا صدر حكم نهائي بشأن الاعتراضات المقدمة فيتم حينها إعداد القائمة النهائية

استناداً إلى تلك الأحكام النهائية، ولا يجوز الطعن في هذه القائمة، لأنها تُعد نهائية وتحمل حجية الأمر المقضية وهي حجية تمتد إلى جميع أطراف التوزيع، ويرجع ذلك إلى أن عملية التوزيع بعد إعداد القائمة النهائية لا تقبل التجزئة ولا يتبقى بعد ذلك سوى تنفيذها، وبهذا تنتهي إجراءات التنفيذ.³

¹ - احمد هندي، مرجع سابق، ص 530.

² - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 223.

³ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 127.

خلاصة الفصل الأول:

يتضح من هذا الفصل أن التنفيذ الجبري على المنقول يُعد آلية قانونية تهدف إلى وضع يد القضاء على أموال المدين المنقولة، تمهيداً لبيعها وتوزيع عائداتها على الدائنين الذين بادروا بالحجز. ويشترط لصحة الحجز التنفيذي توافر جملة من الشروط، بعضها يرتبط بطبيعة المال المنقول المحجوز، وبعضها الآخر يتعلق بأطراف الحجز. وبمجرد تحقق هذه الشروط، يُمكن مباشرة الحجز ومنع المدين من التصرف في تلك الأموال.

ويتعين في هذا السياق احترام الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يُلزم الدائن باللجوء إلى المحضر القضائي المخول قانوناً بتنفيذ الحجز. كما أن أي إخلال من هذا الأخير بالإجراءات المقررة قد يترتب عليه قيام مسؤوليته القانونية، سواء المدنية أو الجزائية.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ

على العقار المملوك للمدين

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

يعد العقار من أهم مقومات الثروة التي يملكها الانسان، ويمثل في الكثير من الأحيان إرثاً عائلياً ذا قيمة معنوية ومادية عالية فإنه لا يفرض فيه إلا عند الضرورة القصوى أو لتحقيق مصلحة ملحة. وبالنظر إلى هذه المكانة الخاصة التي يحتلها العقار في النظامين الاجتماعي والاقتصادي، فإنه من المتعين قانوناً تمكين المدين من مهلة زمنية مناسبة لأداء التزاماته المالية، وذلك حفاظاً على ملكيته العقارية وصوناً للحقوق المرتبطة بها ولتفادي اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري التي قد تمس هذا الحق.

والحجز التنفيذي على العقار إجراءً استثنائياً، ذلك أن القاعدة العامة في التنفيذ تقتضي البدء بالحجز على منقولات المدين، فإن لم تكفِ للوفاء بالدين، جاز حينئذ الانتقال إلى الحجز على العقارات. غير أن هذا التسلسل لا يُطبَّق في حال كان الدائن يتمتع بحق عيني تبعي، كالرهن الرسمي، أو بحق امتياز وارد على العقار، إذ يحق له في هذه الحالة مباشرة التنفيذ على العقار محل الحق، دون الحاجة إلى المرور بمرحلة التنفيذ على المنقولات، طالما أن حقه مضمون بعين العقار، وهذا ما نصّت عليه المادة 882 من القانون المدني الجزائري، حيث جاء فيها ما يلي: "الرهن الرسمي حق عيني تبعي ينشأ بموجب عقد رسمي، ويُخصص مالاً معيناً لضمان الوفاء بدين. ويكون للدائن المرتهن، بمقتضى هذا الحق، أن يتبع العقار المرهون في أي يد يكون، وأن يستوفي حقه بالأولوية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة."

يُباشِر الحجز العقاري وفقاً لشروط محددة نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من خلال إجراءات دقيقة تعرف بمرحلة حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء، وهي مرحلة تترتب عنها آثار قانونية تهدف أساساً إلى حماية مصلحة الحاجز.

وبما أن الحجز العقاري يُعد آخر وسيلة يلجأ إليها الدائن لاستيفاء حقه، فقد توسّع المشرع في نطاقه، حيث أجاز الحجز حتى على العقارات غير المشهورة، غير أن ذلك يتم وفق إجراءات مغايرة لتلك المتعلقة بالعقارات المشهورة.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

ولا يخفى أن الغاية من حجز العقاري هي الوصول إلى بيع العقار قصد تمكين الدائن من اقتضاء حقه، وتحقيقاً لذلك ينبغي الالتزام بمراحل معينة تضمن حسن سير البيع، بدءاً بالتمهيد له، مروراً بعملية البيع عن طريق المزايعة، وانتهاءً بتوزيع حصيلة البيع بين الدائنين.

تفصيلاً لذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى تبيان إجراءات التنفيذ على العقار وذلك بتقسيمه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول (شروط وإجراءات الحجز التنفيذي على العقار)، أما بالنسبة للمبحث الثاني تناولنا مرحلة (بيع العقار المحجوز عليه) حيث بينا جميع الإجراءات المتبعة.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

المبحث الأول: شروط وإجراءات الحجز التنفيذي على العقار

اشترط المشرع الجزائري توفر جملة من الشروط للجوء إلى التنفيذ على العقار، حيث وضع تنظيمًا دقيقًا للإجراءات الواجب اتباعها، تبدأ بالحصول على أمر بالحجز من المحكمة المختصة وتبليغه ثم تقييده لدى المحافظة العقارية، كما لم يغفل المشرع العقارات غير المشهورة، حيث خصّها بتنظيم خاص من خلال تحديد نوعية العقارات غير المشهورة القابلة للحجز، وكذا الإجراءات المتميزة التي تسري عليها في هذا الإطار.

وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المبحث من خلال بيان شروط الحجز على العقار (المطلب الأول)، إجراءات الحجز على العقارات المشهورة وغير المشهورة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط الحجز على العقار

يشترط في الحجز العقاري توافر مجموعة من الشروط الأساسية التي لا غنى عنها، سواء تعلق الأمر بعقار بطبيعته أو بالتخصيص. ويجب على الدائن أن يكون حائزًا على سند تنفيذي وفقا للمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ما يلي، مع تقديم ما يثبت عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها للوفاء بالدين. ويُشترط ذلك إذا كان العقار محل الحجز مملوكًا للمدين وتحت يده، إذ قد يرد الحجز أحيانًا على أموال لا تعود ملكيتها للمدين نفسه.

وهذا ما سنوضحه من خلال بيان الشروط المتعلقة بالمال المحجوز (الفرع الأول)، الشروط المتعلقة بالحجز (الفرع الثاني)، الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في الحجز

لضمان مباشرة التنفيذ يشترط ان يكون بيد الدائن سند تنفيذي من بين السندات المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية او من السندات الأخرى التي يمنحها القانون صفة

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

السند التنفيذي، كما يتعين على الدائن اثبات عدم وجود منقولات لدى المدين او عدم كفايتها، ويتم ذلك عن طريق محضر رسمي يحرره المحضر القضائي في هذا الخصوص.¹

غير ان هذا الشرط لا يطبق على الدائنين أصحاب التأمينات العينية ممن يملكون سندات موثقة على عقار مثقل برهن او تخصيص او امتياز، اذ يتاح لهم الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار محل التأمين لاستيفاء حقوقهم، وذلك دون الالتفات الى مدى كفاية المنقولات او نقصانها.²

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز

يشترط لقبول الحجز أن يكون المال محل الحجز عقارا ويتحقق ذلك إما بطبيعته كما في حالة الأراضي وما ينبت عليها من غرس، وما يقام فوقها من مبان ومنشآت ثابتة، أو بطريق التخصيص كما هو الحال بالنسبة للأثاث والمفروشات المخصصة لخدمة الفنادق، أو الآلات والمعدات المرتبطة بتسيير المصانع، والتي اكتسبت صفة العقار بالتخصيص وارتباطها ببطا عضوية ومستديما بالعقار الأصلي تحقيقا لوظيفته الاقتصادية.³

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

من المقرر أن يكون محل الحجز مالا مملوكا للمدين ومع ذلك ترد على هذا المبدأ استثناءات، حيث يجوز التنفيذ على مال مملوك للمدين في حالتين هما: التنفيذ على عقار في مواجهة الحائز أو التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني.

فالحائز هو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية عقار مثقلا برهن فيصبح مالكا للعقار مع بقاء الرهن قائما عليه، وهذا وفقا للفقرة الثانية من المادة 911 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "يعتبر حائزا للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار...".

أما الكفيل العيني هو كل من يقدم عقارا مملوكا له كضمان لدين مترتب في ذمة شخص آخر، ويلاحظ أن الكفيل العيني شأنه شأن الحائز فلا يعتبر مدينا أصليا ولا يتحمل مسؤولية شخصية عن الدين

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 281.

² - قروي محمد الصالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال(النظام القانوني للاستثمار)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، 2014، ص 20.

³ - محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز واثاره العامة في قانون المرافعات (حجز المنقول لدى المدين) الحجز التحفظي على المنقول لدى المدين- حجز ما للمدين لدى الغير- الحجز على العقار)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1999، ص 224.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

المضمون. ومع ذلك يجيز له القانون التنفيذ على العقار الذي خصصه لضمان الوفاء بهذا الدين، ويعود الأساس في ذلك إلى أن الكفيل العيني قد ارتضى بإرادته أن يخصص ماله كضمان لحق الغير مما يخول للدائن التنفيذ عليه لاستيفاء حقه عند عدم وفاء المدين بالتزامه.¹

المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

يخضع توقيع الحجز على العقارات المشهورة لجملة من الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تبدأ باستصدار أمر الحجز بناءً على طلب يُوجّه إلى الجهة القضائية المختصة، وتنتهي بقيد هذا الأمر في المحافظة العقارية. ومن خلال هذا المطلب سنتناول بالدراسة الجهة المختصة بإصدار أمر الحجز (الفرع الأول)، ثم تبليغ أمر الحجز (الفرع الثاني)، وأخيراً قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية وما يترتب عليه من آثار قانونية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الجهة المختصة بإصدار أمر الحجز

يعقد الاختصاص لرئيس الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه²، كما أنه إذا تعلق الأمر بعدة عقارات تقع خارج اختصاصه يجوز استصدار امر واحد الا انه واقعيًا وعمليًا لا يستقيمًا لمرادها كانت المسافة متباعدة ويُقدم هذا الطلب في شكل عريضة، ويُشترط أن يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، كما نصت عليها المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية الى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي. ويتضمن طلب على الخصوص

1- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها

العقار و/أو الحق العيني العقاري

2- اسم ولقب المدين وموطنه

3- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وايه بيانات أخرى

تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

¹ - علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص 366.

² - بريخ نصيرة، بومريمط سارة، إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 36.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

يجوز للدائن أن يستصدر أمراً على عريضة، يسمح للمحضر القضائي بالدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن".
إذا لم يتمكن الدائن من الحصول على المعلومات الضرورية لوصف العقار، يحق له التقدم بعريضة إلى الجهة القضائية المختصة لاستصدار أمر يُمكن المحضر القضائي من دخول العقار بغرض جمع البيانات المطلوبة لوصفه بدقة. ويُعتبر هذا الأمر غير قابل لأي شكل من أشكال الطعن.¹

الملف:

- السند التنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية
- محضر تبليغ السند التنفيذي
- محضر تكليف بالوفاء
- محضر تسليم التكليف بالوفاء
- محضر الامتناع
- محضر عدم وجود منقولات
- طلب معلومات عقارية
- بطاقة عقارية
- سند الملكية
- عريضة مذيلة لاستصدار امر الحجز العقاري

بعد التأكد من استيفاء الشروط القانونية اللازمة لتقديم طلب الحجز، يتولى رئيس المحكمة التي يقع العقار أو الحق العيني العقاري محل التنفيذ ضمن دائرة اختصاصها، إصدار أمر على عريضة بالحجز، وذلك في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب.

وفي الحالة التي يشمل فيها طلب الحجز عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز لأي من رؤساء المحاكم المختصة إصدار أمر واحد بالحجز يشمل جميعها، وذلك عملاً بأحكام المادة 724 الفقرتين 1 و 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على مايلي: "يتم الحجز على

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 283.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

و/أو الحق العيني العقاري امر على عريضة، يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و/أو الحق العيني العقاري، في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ ايداع الطلب إذا كانت للمدين عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن استصدار امر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها احدى هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية"، تحقيقاً لهدف تبسيط وتسهيل إجراءات التنفيذ. ينبغي أن يتضمن الأمر إلى جانب البيانات المعتادة بيان السند التنفيذي ومقدمات التنفيذ وكذا استيفاء التنفيذ على المنقول وتوجيه إما بمحضر عدم وجود أ محضر عدم كفاية المنقولات مالم يكن العقار مثقلاً بتأمين عيني نحن بصدد تنفيذه. كما يجب تحديد العقار محل الحجز بدقة كافية ونافية للجهالة وذلك وفقاً لأحكام المادة 724 الفقرتين 3 و4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "... يجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلاً عن البيانات المعتادة، ما يأتي

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

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ التكاليف المدین بالوفاء بقيمة الدين

3- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييننا دقيقاً، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الارضية واسمها عند الاقتضاء مفرزاً أو مشاعاً، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه واجزاء العقارات

وإذا خلى الامر من أحد البيانات الثلاثة اعلاه، كان قابلاً للأبطال"

الفرع الثاني: توقيع الحجز

عقب صدور أمر الحجز، يقوم الدائن الحاجز بالرجوع إلى المحضر القضائي من أجل تبليغ المدين بأمر الحجز وفقاً للإجراءات القانونية. وفي حال كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني لفائدة الغير، يتوجب تبليغ هذا الغير رسمياً بالأمر¹، مع إخطار إدارة الضرائب أيضاً،¹ وذلك وفقاً لما نص عليه

¹ - فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 296.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

القانون. كما يُوجّه للمدين إنذار بضرورة سداد مبلغ الدين خلال أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ التبليغ، وإلا تعرّض العقار للبيع الجبري، كما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "... ينذر المدين بانه إذا لم يدفع مبلغ الدين في اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه...".

وينطبق نفس الإجراء في الحالة التي يكون فيها للدائن الحاجز تأمين عيني على العقارات محل الحجز، إذ يُوجّه التبليغ الرسمي أيضاً إلى حائز العقار المرهون، فضلاً عن الكفيل العيني إن وُجد، وذلك طبقاً للمادة 1/726 من ذات القانون التي تنص على: «إذا كان الدائن الحاجز، دائناً ممتازاً له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يقوم بالتبليغ الرسمي لا مر الحجز الى حائز العقار المرهون، والى الكفيل العيني ان وجد...».

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية والآثار المترتبة عنه

بعد تبليغ أمر الحجز إلى المدين يتم قيد الأمر بالمحافظة العقارية، لذلك يجب معرفة كيفية هذا القيد مع الآثار المترتبة عن ذلك

أولاً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:

يُعد قيد أمر الحجز لدى المحافظة العقارية هو الإجراء الذي يُجسّد فعلياً وضع العقار تحت يد القضاء، إذ أن تبليغ أمر الحجز وحده لا يُنتج أثره القانوني باعتبار العقار محجوزاً، ما لم يُستكمل هذا التبليغ بإجراء القيد الرسمي، وذلك وفقاً لما استقر عليه الفقه والقانون.²

لذلك يتعين على المحضر القضائي أن يُبادر إلى قيد أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري فوراً، أو في اليوم التالي لتاريخ التبليغ الرسمي على أبعث تقدير. وبمجرد إتمام هذا القيد، يُعتبر العقار أو الحق العيني العقاري محجوزاً قانوناً ابتداءً من تاريخ تسجيله لدى المحافظة العقارية.¹

¹ - حاج جلول الهواري، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة والغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019، ص30.

² - ختير مسعود، "إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقارات في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد1، العدد8، جامعة احمد دارية، ادرار، سبتمبر 2017، ص293.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

وفقاً لما نصّت عليه المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن على المحافظ العقاري الالتزام بتدوين مجموعة من البيانات الجوهرية وهي: "..... ذكر تاريخ وساعة الإيداع، وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم المولقبوموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز".

كما يقع على عاتق المحافظ العقاري خلال أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، تسليم الشهادة العقارية إما للمحضر القضائي أو للدائن الحاجز، وفي حال تقاعسه عن ذلك فإنه يكون معرضاً للمساءلة التأديبية وذلك طبقاً لما يقتضيه التشريع النافذ. ويُشترط أن تتضمن هذه الشهادة كافة القيود والحقوق المترتبة على العقار، إضافة إلى أسماء وموطن الدائنين كما ورد في المادة 728 من ذات القانون.

نصّ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² على إمكانية رفض المحافظ العقاري قيد أمر الحجز بصفة مؤقتة وذلك في حال عدم إشهار سند الملكية، وفي مثل هذه الحالة يمنح المحافظ لطالب التقييد مهلة قانونية تُقدَّر بخمسة عشر (15) يوماً من أجل تسوية الوضع وتصحيح الإجراءات، كما جاء في الفقرتين 1 و4 من المادة 107 من ذات المرسوم.³

يجدر التنويه إلى أنه في حال وجود دائن آخر يجوز سنداً تنفيذياً نهائياً له حجية الشيء المقضي فيه، وكان ذلك بعد قيد أمر الحجز، فإنه يحق له، عن طريق المحضر القضائي، التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة لاستصدار أمر على عريضة يقضي بقيده لدى المحافظة العقارية، على غرار باقي الدائنين. ومن ثم يُعدّ هذا الدائن طرفاً في إجراءات التنفيذ ابتداءً من تاريخ التأشير به في السجل العقاري، ولا يجوز شطب هذا التأشير إلا بموجب أمر قضائي مخالف، وذلك وفقاً لما تقرره المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "إذا تقدم دائن لأخر بيده سند تنفيذي حائزاً لقوة الشيء المقضي به، بعد قيد أمر

¹ - بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013، ص48.

² - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، معدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1400 الموافق ل 13 سبتمبر سنة 1980 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 ماي سنة 1993.

³ - المادة 01/107 و4 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

الحجز، وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ. ولا يجوز التسجيلات والتأشيرات إلا بصدر امر مخالف".

ثانياً: الآثار المترتبة عن قيد أمر الحجز.

يترتب عن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية مجموعة من الآثار، الغرض منها هو حماية الحاجز.

أ. تقييد المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

يظل المدين الذي فرض عليه الحجز حائزاً للعقار المحجوز بصفته حارساً قضائياً عليه إلى حين بيعه، وله الحق في الإقامة فيه دون مقابل وذلك متى كان العقار غير مؤجّر وقت قيد أمر الحجز وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "... للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجر إلى أن يتم البيع..." ويُفهم من ذلك أن المدين إذا كان العقار تحت تصرفه وكان يستغله كمسكن أو كأرض زراعية يُعد حارساً قانونياً له بقوة القانون، ولا يُطالب بدفع أي بدل إيجار نظير إقامته فيه.¹

أما في الحالة التي يكون فيها العقار محل الحجز مؤجّراً للغير قبل تاريخ قيد أمر الحجز، وكان عقد الإيجار ثابت التاريخ، فإن هذا الإيجار يُعد سارياً ونافاً في مواجهة الحاجزين وكافة الدائنين الذين تم تقييد حقوقهم، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: «تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار في هذه الحالة يمكن فسخ هذا الإيجار

عقود الإيجار التي ليس تاريخ ثابت، عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز

غير أنه يجوز للمدين المحجوز عليه، أن يطلب استصدار امر على عريضة يرخص له إيجار العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح اطراف الحجز، دون

¹ - مخلوف هشام، " آثار التنفيذ على العقار في القانون الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، مارس 2018، ص 283.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

الاخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر،" غير أنه يجوز للدائن أو لمن رسا عليه المزداد أن يطلب فسخ عقد الإيجار، شريطة أن يُثبت وجود غش ارتكبه المدين أو المستأجر بقصد الإضرار بحقوق الدائنين.

تعد الأجرة المستحقة ملحقة بالعقار المحجوز ابتداءً من تاريخ قيد الحجز، ويُعتبر الحجز قائماً كذلك بمجرد التبليغ الرسمي بأمر الحجز، ويُعدّ المستأجر في هذه الحالة محجوزاً لديه بموجب حجز ما للمدين لدى الغير، مما يترتب عليه الامتناع عن دفع الأجرة لمالك العقار، إذ أن أي وفاء يتم رغماً عن الحجز لا يُعتد به قانوناً في مواجهة الحاجز.¹

إذا قام المستأجر بأداء الأجرة لصالح المدين المحجوز عليه قبل أن يتم تبليغه رسمياً بأمر الحجز، فإن هذا الوفاء يُعد صحيحاً من الناحية القانونية، ويظل المدين مسؤولاً عن تلك الأجرة بوصفه قد تسلمها باعتباره حائزاً لها.²

إذا كان عقد إيجار العقار محل الحجز قائماً عند تاريخ قيد أمر الحجز ولم يكن هذا العقد ثابت التاريخ، فإنه لا يُتجج به في مواجهة الدائن الحاجز، وينسحب ذات الحكم على عقود الإيجار التي يبرمها المدين بعد قيد الحجز إذ لا تكون نافذة في حق الحاجز.³

يبقى للمدين المحجوز عليه الحق في تأجير العقارات أو الحقوق العينية العقارية شريطة أن يكون ذلك من شأنه تحقيق زيادة في إيرادات العقار وألا يترتب عليه أي ضرر بمصالح أطراف الحجز، وذلك بعد الحصول على إذن قضائي يصدر بناءً على عريضة تُقدم للجهة القضائية المختصة⁴. ويكون ذلك دون الإخلال بالأحكام الخاصة بعقود الإيجار الخاضعة لإجراء الشهر، وفقاً لأحكام المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري.⁵

¹ - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص 69.

² - قروي محمد الصالح، قادي سهام، مرجع سابق، ص 32.

³ - مخلوف هشام، مرجع سابق، ص 285.

⁴ - جعودي فرحات، سليمان سالم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 28.

⁵ - المادة 17 من امر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

ب_ منع المحجوز عليه من التصرفات في العقار

من أبرز الآثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء، أن يُمنع المدين أو الحائز أو الكفيل العيني من إجراء أي تصرف قانوني فيه، سواء تعلق الأمر بنقل الملكية أو بإنشاء حقوق عينية على العقار وإلا اعتبر هذا التصرف قابلاً للإبطال وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 735 من القانون المدني الجزائريون بناءً على ذلك بحظر على المحجوز عليه القيام بأي تصرف ناقل للملكية كعقود البيع أو الهبة أو المقايضة، كما يُمنع من ترتيب أي حقوق عينية أصلية مثل حق الانتفاع أو الارتفاق، أو حتى حقوق عينية تبعية كالرهن¹، لما لذلك من تأثير في إنقاص قيمة العقار وإبعاد المهتمين بشرائه. ويترتب على بطلان هذه التصرفات استفادة الدائنين الذين شاركوا في الحجز، سواء كانوا أصحاب ديون عادية أو أصحاب حقوق عينية². وعليه، فإن البطلان المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 735 من القانون المدني الجزائري يُعد بطلاناً نسبياً، لا يجوز التمسك به إلا من قبل الشخص الذي قُرر البطلان لمصلحته فلا يحق للمشتري على سبيل المثال أن يحتج به، ويُعد الدائن العادي أكثر من يستفيد من هذا المنع نظراً لكونه لا يتمتع بحق التبعية على غرار الدائن المرتهن³. وينطبق الأمر ذاته على أصحاب حقوق الامتياز الذين كانت حقوقهم مقيدة قبل تسجيل أمر الحجز والذين لم يبادروا بتسجيل هذا الأمر، حيث يحق لهم التمسك بعدم نفاذ التصرفات التي قام بها المحجوز عليه⁴.

غير أنه إذا قام الشخص الذي تلقى الحق في العقار المحجوز قبل تاريخ جلسة المزايدة بإيداع مبلغ كافٍ لتسديد أصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة لفائدة الدائنين المقيدين والحائزين، فإنه يُسمح حينها بنفاذ التصرفات الناقلة للملكية وكذلك إنشاء الحقوق العينية على العقار المحجوز، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: «إذا اودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط، أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزايدة، مبلغاً

¹ - ختير مسعود، مرجع سابق، ص 299.

² - قروي محمد الصالح، قادري سهام، مرجع سابق، ص 31.

³ - ختير مسعود، مرجع سابق، ص 299.

⁴ - قروي محمد الصالح، قادري سهام، مرجع سابق، ص 31.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين، فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية او بترتيب تأمينات عينية عليه، تكون نافذة".

جـ- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

يقصد بثمار العقار المحجوز كل ما ينتج هذا العقار بصورة فعلية سواء تعلق الأمر بالمحاصيل الزراعية أو بالإيرادات النقدية المعروفة بالثمار المدنية، مثل بدل الإيجار أو الأرباح الناتجة عن المشاريع التجارية والصناعية¹. وتعتبر هذه الثمار والإيرادات ملحقة بالعقار المحجوز ابتداءً من تاريخ تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية، وذلك وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والادارية التي تنص على ما يلي: "تلحق بالعقار و/أو الحق العيني بالعقار ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية..."، وبناءً عليه فإن الثمار تُعامل معاملة العقار نفسه رغم كونها منقولات في الأصل، حيث تُعد محجوزة بحكم القانون تبعاً لحجز العقار دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات حجز مستقلة بشأنها.²

لا شك أن الغاية من إلحاق الثمار بالعقار المحجوز تهدف أساساً إلى حماية مصلحة الدائن الحاجز، وذلك تفادياً لما قد يُقدم عليه المدين من مناورات تهدف إلى عرقلة إجراءات البيع وتأخيرها لأطول مدة ممكنة بغية استغلال هذه الفترة لجني الثمار والاستفادة منها على حساب حقوق الدائن.³

بالنسبة للتصرفات التي يصدرها المدين على الثمار، فإن القاعدة العامة تقضي بأن أي تصرف في الثمار قبل قيد أمر الحجز يُعد تصرفاً صحيحاً وناهداً في حق الدائن وبالتالي فإن بيع المحصول قبل جنيهِ يُعتبر تصرفاً صحيحاً إذا كان له تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز⁴. ومع ذلك يُشترط أن يكون التصرف خالياً من أي تدليس من قبل المدين الذي قد يتسبب في اختلاس الثمار أو الإيرادات الملحقة بالعقار وإلا فإنه سيكون عرضة للعقوبات المنصوص عليها في الجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بالتعويضات المدنية إذا لزم الأمر، وذلك وفقاً للمادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

¹ - جعودي فرحات، سليمان سالم، مرجع سابق، ص 28.

² - مخلوف هشام، مرجع سابق، ص 286.

³ - محمد السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص 266.

⁴ - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص 73.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

التي تنص على ما يلي: "إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732 أعلاها تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء".

غير أن المشرع الجزائري منح للمدين المحجوز عليه إمكانية بيع الثمار المتصلة بالعقار دون الحاجة إلى اتباع إجراءات شكلية ودون اللجوء إلى المزايمة، متى كان ذلك يُعد من قبيل أعمال الإدارة الحسنة وكان من شأنه أن يساهم في رفع قيمة العقار، على أن يلتزم المدين بإيداع ثمن البيع لدى أمانة ضبط المحكمة. كما أجاز المشرع حفاظاً على حقوق الدائنان يتقدم هذا الأخير بطلب إلى رئيس المحكمة لاستصدار أمر على عريضة يُرخص له من خلاله بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار وبيعها بالمزاد العلني عن طريق وسيط أو بأية وسيلة أخرى، شرط أن يُودع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة وذلك وفقاً لما نصت عليه الفقرتان الثانية والثالثة من المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة

. يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة".

المطلب الثالث: الحجز على العقارات غير المشهورة.

تُعد العقارات غير المشهورة من أكبر الأوعية العقارية من حيث الحجم وبهدف حماية حقوق الدائنين الحائزين على سندات تنفيذية، قام المشرع الجزائري بإقرار نوع خاص من الحجز التنفيذية يتمثل في الحجز على العقارات غير المشهورة، وذلك بموجب الأحكام الواردة في المواد من 766 إلى 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حصر المشرع ذلك في نوع معين من العقارات وبنوع خاص من الإجراءات وهذا ما سنراه من خلال هذا المطلب ببيان العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز (الفرع الأول)، ثم الطابع الخاص لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

الفرع الأول: العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز.

الأصل أن الحجز التنفيذي يرد على العقارات التي تمتلك سندات ملكية مشهورة، غير أن هناك بعض الحالات التي يُمكن فيها توقيع الحجز على عقارات رغم عدم إشهارها، ويتعلق الأمر بالعقارات التي تستند إلى مقرر إداري أو إلى عقود عرفية ذات تاريخ ثابت.

أولاً: العقارات ذات مقرر إداري

تقوم الإدارة بالتصرف في العقارات وفقاً لطبيعتها المختلفة سواء كانت فلاحية، صناعية أو عمرانية، وذلك من خلال إصدار مقررات إدارية تتمثل في منح تراخيص لفائدة مستثمرين في المجالات الفلاحية أو الصناعية أو السياحية، بهدف تمكينهم من الاستفادة من تلك القطع الأرضية واستغلالها في إطار المشاريع المخصصة لها.¹

غير أن هذه العقود لم يتم إشهارها على مستوى المحافظة العقارية، إلا أن المشرع إيماناً منه بأنها تمثل دليلاً على وجود تعامل قانوني سليم بين الإدارة والمواطن، قد أجاز توقيع الحجز على العقارات محل هذه العقود رغم عدم إشهارها حفاظاً على حقوق الدائنين وضماناً لحسن سير الإجراءات التنفيذية.²

ثانياً: العقارات ذات عقود عرفية ثابتة التاريخ.

العقد العرفي هو ذلك المحرر الذي يقوم الأطراف بتحريره فيما بينهم، سواء بأنفسهم أو عن طريق كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني معين، ويقومون بالتوقيع عليه دون الاستعانة بضابط عمومي مختص، مما يجعله يفتقر إلى الطابع الرسمي.³

بالرجوع إلى أحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "يجوز للدائن وفقاً لأحكام المادة 721 أعلاها الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني .

تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقاً للمادتين 722 و 723 أعلاه ويرفق مع طلب الحجز:

¹ - بريخ نصيرة، بومريط سارة، مرجع سابق، ص 62.

² - بوفرمة كريمة، الحجز على العقارات غير المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الأساسي الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص 33.

³ - بريخ نصيرة، بومريط سارة، المرجع نفسه، ص 62.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

1 - نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،

2 - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها،

3 - مستخرج من السند العرقي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه. "، نجد أنها تميز توقيع الحجز على العقار إذا كان محل عقد عرقي ثابت التاريخ، وذلك وفقاً لما هو منصوص عليه في القانون المدني، وبالرجوع إلى هذا الأخير وتحديداً إلى المادة 328 من القانون المدني الجزائري، نجد أنها حددت الحالات التي يُعتد فيها بثبوت تاريخ العقد العرقي وهي: من يوم تسجيله أو من تاريخ ثبوت مضمونه في عقد رسمي محرر من طرف موظف عمومي أو من يوم التأشير عليه من قبل ضابط مختص أو من تاريخ وفاة أحد الأشخاص الذين يحمل العقد توقيعهم أو خطهم.

غير أنه من الضروري التأكيد على أن شرط ثبوت التاريخ في العقد العرقي ينصرف فقط إلى العقود المحررة قبل 01 جانفي 1971، وهو التاريخ الذي أصبح فيه الشكل الرسمي شرطاً جوهرياً لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف.¹

الفرع الثاني: الطابع الخاص لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.

تخضع إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة لنفس القواعد العامة المقررة للحجز على العقارات المشهورة، مع وجود بعض الفروقات الطفيفة التي تميز بين الحالتين، وهو ما يستدعي التطرق إليها من خلال المقارنة بينهما بهدف توضيح أوجه التشابه والاختلاف في الإجراءات المتبعة.

أولاً: أوجه التشابه:

فيما يتعلق بالتبليغ الرسمي، فإنه يتم وفقاً لنفس القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 668 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون أن يطرأ عليها أي اختلاف خاص يتعلق بطبيعة العقار محل الحجز.

¹ - بوفرمة كريمة، مرجع سابق، ص 35.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

فيما يتعلق بإجراءات حجز الثمار وعدم نفاذ التصرفات الصادرة عن المدين، فإنها تخضع لنفس الأحكام المنصوص عليها في المواد من 731 إلى 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. أما بخصوص إجراءات البيع بالمزاد العلني فهي كذلك تسير وفق ذات القواعد، وتُطبق عليها الأحكام الواردة في المواد من 737 إلى 761 من نفس القانون.¹

ثانياً: أوجه الاختلاف

يقيد أمر الحجز على العقارات المشهورة في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، بينما يتم تقييد العقارات غير المشهورة على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.²

يُرفق بقائمة شروط البيع في حالة العقارات المشهورة مستخرج من سند الملكية الرسمي، في حين يُرفق بها بالنسبة للعقارات غير المشهورة مستخرج من المقرر الإداري المتعلق بالعقار المحجوز أو عقد عربي ثابت التاريخ ومحرم قبل سنة 1971، كما يُرفق بطلب إصدار أمر الحجز في حالة العقارات المشهورة مستخرج من سند الملكية الرسمي دون الاكتفاء بالعقد العربي أو المقرر الإداري وفقاً لما نصت عليه المادة 766 المذكورة أعلاه.

أما فيما يتعلق بإجراءات شهر رسو المزاد العلني وآثاره، فإنها تتم على مستوى المحافظة العقارية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي، وذلك دون الاعتداد بأصل الملكية، وذلك تطبيقاً لما نصت عليه المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 أعلاه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية".³

يرجع سبب عدم توحيد الإجراءات ضمن جهة واحدة إلى كون العقارات غير المشهورة لا تمتلك سندات ملكية، ما يجعلها غير مدرجة ضمن سجلات مصالح أملاك الدولة. وبناءً على ذلك تدخل المشرع

¹ - المادة 769 من ق ا م ا: "فيما يخص حجز الثمار وعدم نفاذ تصرفات المدين على العقارات غير المشهورة تطبق أحكام المواد 731 و732 و733 أعلاه"

² - المادة 768 من نفس القانون يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقاً للمادة 688 وما يليها من هذا القانون."

³ - بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 471.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

الجزائري وأدرج المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تهدف إلى تمكين الجهات القضائية من التعرف على هذه العقارات أثناء إجراءات التنفيذ، وبعد بيع العقار بالمزاد العلني يُمنح المالك حكم رسو المزاد، والذي يُعد سنداً يسمح لمصالح المحافظة العقارية بالتعرف على العقار والشروع في إجراءات شهره المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز.

الغاية الأساسية من توقيع الحجز على العقار تتمثل في بيعه، إلا أن الوصول إلى هذه المرحلة يتطلب السير في إجراءات حدها المشرّع بدقة. تبدأ هذه الإجراءات بتهيئة العقار لبيعه، مروراً بالاعتراضات التي قد تُقدّم في هذا الشأن، ثم يُعرض العقار للبيع عن طريق المزايدة العلنية، بحيث يُرسي البيع على من يقدم أعلى عرض. ويصدر بشأن ذلك حكم يُعرف بحكم رسو المزاد، يتضمن سرداً للإجراءات التنفيذية التي تم اتباعها بخصوص العقار، ويترتب على هذا الحكم آثار قانونية تجاه جميع الأطراف المعنية.

على الرغم من استكمال إجراءات البيع وصدور حكم رسو المزاد، إلا أنه قد يحدث أن يتخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته، مما يستتبع إعادة بيع العقار على مسؤوليته. كما قد يتم إعادة البيع لصالح من تقدّم بعرض زيادة السدس، وذلك وفقاً لإجراءات مزايدة جديدة. وفي نهاية المطاف، يتم توزيع ناتج بيع العقار على الدائنين كل بحسب حقه. ونظراً لأهمية هذه الإجراءات، سنتناول دراستها وفقاً للتقسيم التالي: إعداد العقار للبيع والاعتراض على قائمة شروط البيع (المطلب الأول)، ثم إجراءات البيع بالمزاد العلني (المطلب الثاني)، وأخيراً إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تحضير العقار للبيع والاعتراض على قائمة شروط البيع.

عقب قيد أمر الحجز العقاري لدى مصلحة الشهر العقاري، تبدأ مرحلة الإعداد لبيع العقار، وهي مرحلة تتضمن مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى تهيئة العقار للعرض في المزاد. غير أن هذه المرحلة قد تعترضها بعض العراقيل، التي غالباً ما تتجسد في صورة اعتراضات تُقدّم من ذوي الشأن، مما قد يؤثر على سير إجراءات البيع، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب بدءاً من إعداد العقار للبيع (الفرع الأول) ثم الاعتراض على قائمة شروط البيع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعداد العقار للبيع.

تُستهل إجراءات بيع العقار بإعداد قائمة مفصلة تتضمن جميع شروط البيع، إلى جانب كافة البيانات الضرورية التي تمكن من تحديد العقار والتعرف عليه بدقة. ويُشترط إيداع هذه القائمة لدى أمانة

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

ضبط المحكمة المختصة. كما يجب تبليغ محتوى هذه القائمة إلى ذوي الشأن وكذا إلى العموم، حتى يُتاح لكل من يهمه الأمر الاطلاع عليها. وسنقوم لاحقاً بتفصيل هذه المرحلة كما يلي:

أولاً: إعداد قائمة شروط البيع

تُعتبر قائمة شروط البيع وثيقة غير قضائية يحررها المحضر القضائي في إطار إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، وتتضمن هذه الوثيقة جميع البيانات اللازمة التي تهدف إلى تحديد العقار محل البيع بشكل كامل ودقيق.¹

عملاً بأحكام المادة 737 الفقرتين 1 و2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع أوجب على المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع ضمن اختصاصها الإقليمي العقار المحجوز، وذلك في حال مرور ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز دون أن يبادر إلى الوفاء بالدين. أما في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، فيتم إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها أحد هذه العقارات.²، يتضح من خلال المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري قد حدّد الجهة المكلفة بإعداد قائمة شروط البيع، والمتمثلة في المحضر القضائي، كما بيّن الموضوع الذي يجب إيداع هذه القائمة فيه، وهو أمانة ضبط المحكمة التي يقع العقار المحجوز ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي.

أما فيما يتعلق بميعاد إيداع قائمة شروط البيع، فقد حدده المشرع الجزائري بشهر واحد يُحتسب من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، غير أنه يُلاحظ أن المشرع لم ينص على أي جزاء قانوني في حال تجاوز هذه المدة المحددة بثلاثين يوماً.

نصت الفقرة الثالثة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها" على وجوب تضمين قائمة شروط

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 293.

² - المادة 737/2 من ق م إ م: "إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يجر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز. في حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات".

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

البيع مجموعة من البيانات الإلزامية، التي لا يجوز إغفالها، نظراً لأن المشرع الجزائري رتب جزاءً صريحاً على تخلفها، يتمثل في قابلية القائمة للإبطال بطلب من كل ذي مصلحة، وذلك خلال أجل لا يتعدى جلسة الاعتراضات، وإلا سقط الحق في التمسك بهذا الإبطال. وفي حال تمسك صاحب المصلحة بالإبطال، وتم فعلاً إلغاء القائمة، فإن إعداد قائمة جديدة يتم على نفقة المحضر القضائي، وهو ما أكدته الفقرتان الخامسة والسادسة من نفس المادة.¹

بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق، لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تحديد المستندات التي يجب إرفاقها مع القائمة، غير أنه تفتن لهذا النقص وقام بتداركه من خلال النص صراحة على ذلك ضمن أحكام المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد وهي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز عليه.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود الموجودة على العقار والتي حصلت إلى تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

يتمثل الهدف من إرفاق هذه المستندات في تدعيم صحة البيانات الواردة في قائمة شروط البيع، إذ أن لكل وثيقة دور محدد في هذا السياق، فعلى سبيل المثال: الشهادة العقارية تمكن من معرفة الدائنين الواجب إدخالهم في إجراءات البيع وتحديد قيمة ديونهم، في حين يُستخدم مستخرج جدول الضريبة العقارية لتحديد الثمن الأساسي للعقار لموضوع البيع.²

يُثبت إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها بموجب محضر يُجرَّر لدى أمانة ضبط المحكمة، ويقوم رئيس المحكمة بالتأشير على هذا المحضر، محدداً من خلاله جلسة الاعتراضات، وكذلك جلسة البيع اللاحقة، مع بيان تاريخ وساعة انعقاد كل منهما، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 737/فقرة 4 من قانون الإجراءات

¹ - انظر المادة 737/5 و6 من ق 1 م: "إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه.

في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي".

² - جعوودي فرحات، سليمان سالم، مرجع سابق، ص 39.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "... يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها...".

ثانياً: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

أوجب المشرع الجزائري على المحضر القضائي، عقب إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، القيام بتبليغ مجموعة من الأشخاص المعنيين، وهم: المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني، الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وُجد، المالكين على الشيوع إذا كان العقار في حالة الشيوع، الدائنين المقيدين، بائع العقار، مقرض ثمنه، الشريك المقاسم، أو المقايض، متى وُجد أحدهم. ويتم هذا التبليغ في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع القائمة. وفي حال وفاة أحد الأشخاص الواجب تبليغهم، فإن التبليغ يتم إلى الورثة مجتمعين، دون الحاجة إلى ذكر أسمائهم، ويُوجّه التبليغ إلى موطنهم، وإن لم يكن لهم موطن معروف، فيُوجه التبليغ إلى موطن المتوفى، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على مايلي: "يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر 15 يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط أن يبلغ رسمياً الأشخاص الآتية :

1_ المدين المحجوز عليه

2- الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد

3_ المالك على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً

4_ الدائنين المقيدين كل بمفرده.

4- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد

وفي حالة الوفاة S يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية S دون تحديد الأسماء والصفات S

في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى".

بالرجوع إلى الأجل القانوني المحدد لتبليغ قائمة شروط البيع، والمقدر بخمسة عشر (15) يوماً،

يُلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة على الجزاء المترتب في حال عدم احترام هذا الميعاد. وبناءً عليه يتجه الفقه

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

إلى اعتبار أن عدم التبليغ خلال الأجل لا يترتب عليه البطلان، وإنما يقتصر الجزاء في هذه الحالة على عدم إمكانية الاحتجاج بإجراءات التنفيذ ضد الشخص الذي كان يتعين تبليغه داخل الميعاد القانوني.¹

لم يكتفِ المشرع بالاكْتفاء بالإعلان الخاص للأشخاص الوارد ذكرهم في المادة السالفة، بل أوجب كذلك إعلام عامة الناس بواقعة الإيداع، وذلك من خلال وسيلة أخرى تتمثل في الإعلان العام عن طريق النشر والتعليق لمستخرج من قائمة شروط البيع. ويشترط أن يتم هذا الإعلان خلال مدة أقصاها ثمانية (08) أيام تلي آخر تبليغ رسمي يتعلق بإيداع هذه القائمة. كما يجب إرفاق نسخة وصورة من محضر التعليق بملف التنفيذ، لتمكين كل من له مصلحة من الاطلاع على القائمة، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ .

يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة ...".

الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

يُعد الاعتراض الأداة القانونية التي أقرها المشرع للطعن في شروط البيع أو لإبطال إجراءات التنفيذ إذا شابها عيب سواء من حيث الشكل أو من حيث الموضوع. ونظراً للأهمية البالغة التي يحتلها هذا الاعتراض، فإنه من الضروري التطرق إليه من الجانبين، الإجرائي والموضوعي معاً.

أولاً: النظام الإجرائي للاعتراض.

نصّ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الكيفية القانونية التي يتم بها تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع، حيث يتم ذلك عن طريق عريضة مكتوبة وموقعة من طرف الأشخاص المخولين بذلك بموجب المادة 740 من ذات القانون. وقد حدد المشرع أجلاً لتقديم هذا الاعتراض، يتمثل

¹ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 16.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

في مدة لا تقل عن ثلاثة (03) أيام قبل تاريخ انعقاد جلسة الاعتراضات، تحت طائلة سقوط الحق في إثارة الاعتراض. ويُشترط تسجيل العريضة في سجل مخصص لذلك بعد دفع الرسوم المستحقة، مع اعتبار تاريخ التسجيل، ثم تُعقد جلسة الاعتراضات بحضور كل من المعارض، والحائز، والمحضر القضائي.¹

بعد تقديم الاعتراضات، إذا تبين لرئيس المحكمة أن الاعتراضات مؤسّسة، فإنه يقرر الاستجابة لها ويفصل فيها خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، وذلك بأمر لا يقبل أي طعن. وفي حال عدم تقديم أي اعتراضات، يقوم أمين الضبط بتوثيق ذلك في سجل خاص به، ليتم بعدها الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.²

يجدر بالذكر أن الاعتراض لا يقتصر فقط على الأشخاص المذكورين، بل يشمل أيضاً الغير الذين لهم مصلحة في الأمر، مثل أصحاب الحقوق العينية الأصلية والحقوق الشخصية.³

ثانياً: النظام الموضوعي للاعتراض.

يُقرّ المشرع حق الاعتراض على قائمة شروط البيع، غير أنه لم يورد نصوصاً خاصة تنظّم هذا الحق على وجه التحديد، ويُوجّه الاعتراض إلى الحالات التالية:

أ. الملاحظات:

قد ينصبّ الاعتراض على مجرد تقديم ملاحظات تتعلق بقائمة شروط البيع، ويُقصد بالملاحظات هنا تلك الطلبات التي تهدف إلى حذف بعض الشروط الواردة في القائمة، كأن يُطلب حذف شرط يتعارض مع النظام العام أو يتضمن فوائد ربوية. كما قد يكون الاعتراض من أجل إدخال بعض الشروط، كأن

¹ - المادة 1/742 و2 من ق ا م ا: "تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاهاو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل ولا سقط حقهم في التمسك بها. تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعدّد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي."

² - المادة 3/742 و4 من ق ا م ا: "يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعني أجل أقصاه ثمانية (8) أيام. إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشّر أمانة الضبط بذلك في السجل الخاص بموشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني..."

³ - قروي محمد الصالح، قادري سهام، مرجع سابق، ص 53.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

يتقدم مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو الارتفاق بطلب لتثبيت حقه في القائمة، تفادياً لأي نزاع قد ينشأ مع مشتري العقار محل التنفيذ.¹

وقد تهدف الملاحظات أيضاً إلى تعديل شروط البيع، وذلك من خلال تقديم طلب بزيادة الثمن الأساسي أو إنقاصه، مع بيان الأسباب التي تبرر هذا التعديل، كأن يكون الثمن المحدد غير متناسب مع القيمة السوقية الحقيقية للعقار، أو لكونه لم يُراعَ في تقديره قيمة المنشآت المقامة عليه.² إلا أنه لا وجود واقعي أو مادة قانونية صريحة لذلك.

ب. بطلان إجراءات التنفيذ:

تُقَدَّم الاعتراضات على أساس البطلان، سواء كان البطلان ناتجاً عن عيب شكلي أو عن عيب موضوعي. ومن صور العيوب الشكلية التي قد تُصيب إجراءات التنفيذ، نجد مثلاً بطلان أحد إجراءات التنفيذ أو أكثر، كأن يكون التنبيه بنزع الملكية مشوباً بعيب يبطله، أو أن تكون قائمة شروط البيع قد أُودعت دون أن تتضمن البيانات الإلزامية المنصوص عليها قانوناً، أو أن يقع التنفيذ دون توجيه إنذار إلى الحائز، مما يترتب عليه البطلان.³

من الأمثلة على العيوب التي تعالجها الناحية الموضوعية في الإجراءات، تلك الحالات التي يفتقر فيها الدائن إلى الحق في التنفيذ الجبري، كأن لا يكون بحوزته سند تنفيذي، أو أن يكون الحائز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز غير أهل قانوناً، أو أن تنعدم الصفة القانونية لدى أحد الأطراف المعنية بالتنفيذ.⁴

ج. الطلبات المتعلقة بالتنفيذ:

يشمل الاعتراض الذي يأتي على شكل طلبات متعلقة بالتنفيذ الحالات الآتية:

— يشمل الاعتراض الذي يتخذ شكل طلبات تنفيذية حالات معينة، منها على سبيل المثال: إذا تم الحجز على عدة عقارات في نفس الوقت، فيجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو حتى الكفيل العيني (إن وُجد) أن يتقدم بدعوى استعجالية يطلب فيها وقف التنفيذ على عقار واحد أو أكثر من هذه العقارات،

¹ - المنشاوي عبد الحميد، السندات التنفيذية، د.ط. دار الفكر الجامعي، مصر، 1992، ص118.

² - حاج جلول الهواري، مرجع سابق، ص61.

³ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص25.

⁴ - مكناس جمال الدين، أصول التنفيذ، د.ط، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، سوريا، 2018، ص173.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

شريطة أن يثبت أن قيمة أحد هذه العقارات كافية لتغطية كامل الديون. في هذه الحالة، يصدر رئيس المحكمة أمراً استعجالياً يحدد فيه العقارات التي يُوقف بيعها مؤقتاً. ومع ذلك، إذا لم يكن ثمن العقار المبيع كافياً لتسديد جميع الديون، فإن القانون - وفقاً للمادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية - يجيز لكل دائن، حتى بعد رسو المزاد، أن يواصل إجراءات بيع باقي العقارات المحجوزة.

_ بالنسبة للطلبات التي تهدف إلى تأجيل بيع العقار محل التنفيذ، فإنه يجوز للمدين أن يتقدم بدعوى استعجالية يطلب فيها تأجيل إجراءات البيع، بشرط أن يثبت أن إيرادات العقار خلال سنة واحدة كافية لتسديد كامل الديون المترتبة عليه. وفي حال اقتنع رئيس المحكمة بطلب التأجيل، يصدر أمراً يحدد فيه الأجل الذي تُستأنف بعده إجراءات البيع، إذا لم يقم المدين بالوفاء خلال هذه المدة. ويُراعى عند تحديد هذا الأجل الوقت الكافي الذي يحتاجه المدين للوفاء، على أنلا تتجاوز هذه المدة في جميع الأحوال سنة كاملة.¹

_ فيما يتعلق برفع دعوى الفسخ، يتوجب على المحضر القضائي توجيه إنذار إلى الدائن المعني، سواء كان بائع العقار، أو أحد أطراف المقايضة، أو الشريك في القسمة، يُخطرهم فيه بأنه في حال عدم المبادرة إلى رفع دعوى الفسخ بسبب عدم سداد ثمن العقار أو الفارق فيه، أو عدم تقديم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني، خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات، فإن حقهم في ذلك يسقط. أما إذا تم تقديم طلب الفسخ أو إعادة البيع ضمن المهلة القانونية، فيقوم المحضر القضائي بالتأشير بذلك على هامش قائمة شروط البيع، ما يؤدي إلى توقيف إجراءات الحجز إلى حين فصل قاضي الموضوع في الدعوى.²

¹ - انظر المادة 744 من ق ا م ا: "يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، تأجيل إجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة (1)".

² - المادة 745 من نفس القانون: "إذا وجد بين الدائنين، بائع العقار و/أو الحق العيني العقاري أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذاراً بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في ذلك.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني

عقب الانتهاء من مرحلة إعداد العقار للعرض، تُفتتح مرحلة البيع بالمزاد العلني من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات، تبدأ بتحديد موعد ومكان انعقاد جلسة المزاد، مع ضرورة الإعلان عنها بشكل رسمي. وبعدها تنطلق المزايمة بين المتقدمين، وتنتهي برسو المزاد لصالح من قدم أعلى عرض مالي. يصدر بشأن هذا الشخص حكما يسمى حكم رسو المزاد، والذي يقتضي شهره بالمحافظة العقارية ليرتب آثاره، لذلك قسمنا هذا المطلب لدراسة تحديد جلسة البيع والإعلان عنها (الفرع الأول)، إجراءات المزايمة (الفرع الثاني)، حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عنه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع والإعلان عنها

تُجرى جلسة البيع في الوقت والمكان اللذين تم تحديدهما مسبقاً، ويُلزم المحضر القضائي بالإعلان عنها لأصحاب الشأن، بالإضافة إلى إعلانها للعموم، وذلك ضماناً للعلنية والشفافية. ويمكن توضيح ذلك كما يلي:

أولاً: تحديد جلسة البيع

يقوم المحضر القضائي بتحديد موعد جلسة البيع ضمن المحضر الذي يُحرره عند إيداع قائمة شروط البيع، غير أن هذا التحديد يُعد مبدئياً، لأنه مرتبط بعدم وجود اعتراضات. فإذا لم تُقدّم اعتراضات، يُعتبر الموعد المحدد سارياً، أما في حال تقديم اعتراضات، فإن الجلسة لا تُعقد في الموعد المذكور، ويُعتبر التاريخ المحدد لاحقاً.¹ وفي هذه الحالة، يتعين على المحضر القضائي أو أحد الأطراف في الحجز أن يتقدم بطلب إلى رئيس المحكمة المختص، قصد استصدار أمر على عريضة لتحديد موعد ومكان جديدين لجلسة البيع بالمزاد العلني، وذلك بعد التأكد من صدور قرارات بالفصل في جميع الاعتراضات المطروحة.²

غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد في الفقرة الأولى أعلاه، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع"

¹ - صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 503.

² - حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013، ص 122.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

ثانيا: الإعلان عن جلسة البيع

بعد تحديد تاريخ ومكان انعقاد جلسة البيع، يُصبح من الضروري القيام بالإعلان عنها، سواء من خلال الإعلان الخاص الموجه لأصحاب الشأن، أو عبر الإعلان العام الموجه إلى الجمهور.

أ. الإعلان الخاص بجلسة البيع

يتولى المحضر القضائي مهمة إخطار جميع أطراف الحجز بشكل رسمي، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

"يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه، والحائز، والكفيل العيني إن وُجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل" ويُسْتَفاد من هذا النص أن الإخطار يُعد إجراءً جوهرياً لضمان علم جميع المعنيين بالأمر بجلسة البيع، وتمكينهم من ممارسة حقوقهم القانونية.

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية القديم، يتبين أنه كان يشترط مدة لا تقل عن عشرة (10) أيام قبل إجراء عملية المزايدة¹. وذلك عملاً بالمادة 390 من ذات القانون التي تنص صراحة على: "... بعد إعلانهم بميعاد عشرة أيام على الأقل...". غير أنه وبالتمعن في أحكام المادة 747 فقرة 3 من القانون الحالي، يُلاحظ أن المشرع لم يربط جزاء البطلان بحالة عدم تبليغ الأشخاص المعنيين من طرف المحضر القضائي، مما يترك للقاضي سلطة تقديرية في تقدير مدى تأثير هذا الإخلال على صحة الإجراءات.

ب. الإعلان العام عن جلسة البيع

بعد إعلام الأطراف المعنيين بتاريخ ومكان البيع، يُشرع في الإعلان عنه للعامة، أي لأولئك المهتمين بالشراء، وذلك بهدف زيادة عدد المشاركين في المزاد وتعزيز روح التنافس، بما يساهم في بلوغ أعلى قيمة ممكنة للعقار محل البيع.²

وقد حدّد المشرع الجزائري أجلاً للإعلان، واضعاً في اعتباره ألا تكون المدة طويلة فينسى الناس موعد البيع، ولا قصيرة بحيث لا تُتاح الفرصة الكافية للراغبين في المزايدة للاستعداد والمشاركة فيها بفعالية.³

¹ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط.5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 216.

² - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 42.

³ - النصارى حسن النيداني، قانون المرافعات (التنفيذ الجبري)، د.ط، مصر، د.س.ن، ص 204.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

وبناءً عليه، يتعين على المحضر القضائي، وفي أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ولا يقل عن عشرين (20) يوماً قبل تاريخ جلسة المزايدة، أن يحرر مستخرجاً من قائمة شروط البيع، مستنداً إلى مضمون السند التنفيذي وقائمة الشروط، ويُوقع هذا المستخرج من طرفه.

كما يتولى المحضر، وعلى نفقة طالب التنفيذ، نشر إعلان البيع، والذي يجب أن يتضمن، بالإضافة إلى البيانات المعتادة، البيانات المنصوص عليها صراحة في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

• اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطني كل منهم.

• تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،

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

• تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني،

• تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

أما بالنسبة للأماكن التي يتم فيها التعليق والنشر فقد حددتها المادة 750 من ق.إ.م.إ. وهي:

• في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني،

• في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز،

• في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع،

• في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار،

• في الساحات والأماكن العمومية،

• وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن أكبر عدد ممكن من المزايدين،

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان

المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

فيما يتعلق بإمكانية الطعن في الإعلان في حال الإخلال بأحد الشروط القانونية، فإن المشرع لم ينص

صراحة على جزاء البطلان. ومع ذلك، يجوز لكل من الدائن الحاجز، والدائنين المتدخلين في الحجز،

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

والمدين المحجوز عليه، وكذا الحائز أو الكفيل العيني - إن وُجد - أن يتقدموا بطلب إلى رئيس المحكمة المختصة، عن طريق عريضة، يلتمسون فيها إلغاء إجراءات النشر والتعليق، شريطة أن يُقدم الطلب قبل موعد جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل.

وفي حال تقديم الطلب داخل الآجال القانونية، يفصل رئيس المحكمة في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن، وذلك خلال جلسة البيع وقبل افتتاحها. فإذا قرر الرئيس إلغاء إجراءات النشر والتعليق، يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، مع إعادة الإجراءات على عاتق المحضر القضائي باعتباره المتسبب في الخلل. أما إذا تم رفض الطلب، فتُفتتح جلسة البيع مباشرة.

الفرع الثاني: إجراءات المزايمة.

تُجرى المزايمة في جلسة علنية تعقد برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض، وذلك بمقر المحكمة التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين سلفاً، وبحضور كل من المحضر القضائي، وأمين الضبط، والدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه، والحائز، والكفيل العيني إن وُجد، شريطة أن يكون قد تم تبليغهم جميعاً قبل موعد الجلسة بثمانية (08) أيام على الأقل. كما يُشترط لحصول المزايمة القانونية حضور ما لا يقل عن ثلاثة مزايدين.¹

وعند حلول التاريخ المقرر، تُفتتح جلسة البيع تحت إشراف رئيس المحكمة أو القاضي المنتدب، حيث يقوم قبل إصدار الأمر بافتتاح المزاد العلني، بالتثبت من حضور أو غياب أطراف الحجز، والتأكد من استيفاء إجراءات التبليغ الرسمية للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم والإعلان لهم عن البيع، فضلاً عن التحقق من إتمام إجراءات النشر والتعليق. كما يبت في طلبات إلغاء الإجراءات إن وُجدت، ويتحقق من استيفاء النصاب القانوني للمزايدين، ثم يتولى تحديد مصاريف إجراءات التنفيذ، بما في ذلك أتعاب المحضر القضائي.²

¹ - المادة 01/751 من ق إ م إ: "يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك...".

² - حسيان رضا، مرجع سابق، ص 135.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

يتعين على كل من يرغب في المشاركة في المزادة ألا يكون من الأشخاص الذين يمنعهم القانون من شراء العقار محل التنفيذ. فلا يجوز قانوناً أن يتقدم للمزاد العلني المدين نفسه، أو القضاة الذين نظروا في النزاع، أو المحضرون القضائيون، أو محافظو البيع المكلفون بالتنفيذ، أو أمناء الضبط الذين شاركوا في إجراءات التنفيذ، أو المحامون الممثلون للأطراف، وكذا الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو من خلال الغير، وإلا كان البيع بالمزاد العلني عرضة للإبطال.¹

كما تجيز نفس المادة في فقرتها الثانية للدائن الحق في دخول المزاد العلني²، فإذا رسا عليه المزاد، وكان مبلغ دينه ورتبته في التوزيع تجيز إعفائه من دفع الثمن، فإنه يُعتبر كأنه أودع الثمن قانوناً.³ أما الحائز للعقار المحجوز، فيجوز له الاشتراك في المزادة، بشرط ألا يعرض ثمناً يقل عن الجزء المتبقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه، وذلك وفقاً لما تقضي به المادة 925 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبخصوص الكفيل العيني، فإن الرأي الراجح في الفقه يذهب إلى عدم جواز مشاركته في المزاد، باعتباره في حكم المدين، لكون العقار محل التنفيذ يدخل في ملكيته المثقلة بالحجز الذي يجري التنفيذ عليه⁴، غير أن رأياً آخر يجيز له الدخول في المزادة، استناداً إلى أن مسؤوليته محدودة في حدود قيمة العقار، وبالتالي، إذا اشترى العقار ودفع ثمنه، فلا يبقى للدائنين حق في مواجهته.⁵

ورغم أن مسؤولية الكفيل العيني تظل محدودة، إلا أن الرأي الأقرب للصواب، والأكثر انسجاماً مع منطوق التنفيذ الجبري، هو عدم جواز مشاركته في المزادة، بالنظر إلى أن العقار المنفذ عليه من ملكه، ما يجعله في مركز قانوني مماثل لمركز المدين.

¹ - المادة 01/645 من ق ا م ا: "لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظو البيع المعينون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم إلا كان البيع بالمزاد العلني قابلاً للإبطال...".

² - المادة 02/645 من ق ا م ا: "... يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني...".

³ - المادة 759 من ق ا م ا: "إذا كان من رسا عليه المزاد دائناً وكان مبلغ دينه ورتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع وفقاً للمادة 757 أعلاه، يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمناً للبيع".

⁴ - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص 107.

⁵ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، د.ط، مكتبة الوفاء القانونية، مصر. 2015.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

وبعد أن يتأكد رئيس الجلسة من سلامة وصحة كافة الإجراءات القانونية المنصوص عليها، يعلن عن بدء عملية البيع، ويقوم بإبلاغ الحضور بشروط البيع، ونوع العقار محل المزاد، والتمن الأساسي المعروض به وكذا الرسوم والمصاريف القضائية¹، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار، و يجب أن لا يقل عن مبلغ عشرة آلاف دينار جزائري.²

أثارت الفقرة الثالثة من ذات المادة إمكانية عدم تحقق النصاب القانوني للمزايدين، أو عدم تقدم أي مزايد بعرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة من افتتاح الجلسة، أو تقديم عروض تقل عن الثمن الأساسي للعقار المعروض للبيع. وفي هذه الحالات، يقوم رئيس المحكمة بإثبات الحالة في سجل خاص بجلسة البيع، ويصدر أمرًا مكتوبًا بتأجيل عملية البيع إلى جلسة لاحقة، على أن يتم الإعلان عنها بنفس الثمن الأساسي.³

ويُحدّد موعد الجلسة الجديدة في أجل لا يقل عن ثلاثين (30) يومًا ولا يتجاوز خمسة وأربعين (45) يومًا من تاريخ التأجيل، وذلك تطبيقًا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيعتاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين 30 يومًا ولا تزيد عن خمسة واربعين 45 يومًا من تاريخ التأجيل".

يجوز لكل ذي مصلحة من أطراف الحجز أن يتقدم بطلب لتأجيل البيع، إذا كان هناك ما يبرر ذلك من أسباب، كقلة عدد المزايدين أو ضعف العروض المقدمة. وفي حال ثبوت أن هذه الطلبات غير مؤسسة قانونًا، تُرفض من قبل المحكمة، وتُعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل، وذلك تطبيقًا لأحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي:

وعند افتتاح الجلسة الجديدة، بعد استكمال إجراءات النشر والتعليق، يلتزم رئيس الجلسة بعقدها في التاريخ والساعة المحددين بموجب قرار التأجيل الصادر في الجلسة السابقة. وفي هذه المرحلة، لا يُعتد بعدد

¹ - صفر نبيل، مرجع سابق، ص.ص 507-508.

² - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص 105.

³ - المادة 3/754 من ق ا م ا: "...إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة 15 دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي...".

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

المزايدين، حتى وإن كان أقل من ثلاثة، فإذا تبين أن العروض المقدمة تقل عن الثمن الأساسي وغير كافية لتغطية مبلغ الدين والمصاريف، يتخذ رئيس الجلسة قرارًا بإنقاص عشر (10/1) من الثمن الأساسي، ويأمر بتأجيل الجلسة مجددًا، مع إعادة إجراءات النشر والتعليق في الأماكن المحددة مسبقًا.¹

في الجلسة التالية، يتم بيع العقار أو الحق العيني العقاري لمن يقدم أعلى عرض، حتى وإن كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي المحدد سلفًا، ما لم يتقدم الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في إجراءات الحجز بطلب لاستيفاء دينه عينًا بالعقار أو الحق العيني العقاري، وذلك بالثمن الأساسي المحدد له.²

تبدأ المزايدة والمنافسة الفعلية بين المزايدين من لحظة تقديم العروض، حيث يُسقط كل عرض ما قبله إذا كان أعلى منه، ويُعامل كل عرض باعتباره قائمًا بذاته ومستقلًا عن العروض الأخرى. ورغم ذلك، فإن بطلان أحد العروض لا يترتب عليه بطلان العروض التالية له. وبالتالي، لا يجوز لمن رُسا عليه المزايدة أن يطعن في صحة عرضه بحجة أن العرض الذي سبقه كان باطلاً، وذلك استنادًا إلى القاعدة التي تقضي بأن العرض الأدنى يسقط بعرض أعلى منه، حتى وإن كان هذا الأخير باطلاً.³

تنتهي المزايدة بتكرار رئيس الجلسة النداء على العطاء الأعلى، على ألا يتجاوز ذلك ثلاث (03) مرات متتالية، مع فاصل زمني مقداره دقيقة واحدة بين كل نداء، وذلك وفقًا لما نصت عليه الفقرتان 1 و 2 من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "يرسو المزايدة على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايده. يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (3) مرات متتالية تفصل بكل نداء دقيقة واحدة."

وفي حال كان الحجز يشمل عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية، فإن البيع يتم بالتعاقب حسب الترتيب المحدد، ويُراعى ذلك أثناء التنفيذ. فإذا لم يكن ثمن بيع العقار الأول كافيًا لتغطية دين الدائنين الحاجزين والمصاريف القضائية، يُنتقل إلى بيع العقار التالي، وهكذا، إلى أن يتم تحصيل المبلغ الكافي. أما إذا

¹ - المادة 04/754 من ق ا م ا: "...في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 أعلاه..."

² - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 51.

³ - صقر نبيل، مرجع سابق، ص 508.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

كان الثمن الناتج عن بيع أحد العقارات كافيًا للوفاء بالدين والمصاريف، يتوقف القاضي عن الاستمرار في إجراءات البيع، باعتبار أن الغاية من التنفيذ قد تحققت.¹

الفرع الثالث حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه

لدراسة حكم رسو المزاد، يتعين أولاً التطرق إلى طبيعته القانونية، والبيانات التي يجب أن يتضمنها، بالإضافة إلى ضرورة شهره لدى المحافظة العقارية كونه حكماً يحس بحق عيني عقاري. ثم يتم تناول الآثار القانونية المترتبة عليه، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: حكم رسو المزاد

تقتضي دراسة هذا العنصر الوقوف على الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، والبيانات التي يجب أن يحتويها، فضلاً عن وجوب قيده بالمحافظة العقارية لضمان سريانه في مواجهة الغير.

أ. الطبيعة القانونية للحكم

حكم رسو المزاد لا يُعد من حيث مضمونه حكماً قضائياً بالمعنى التقليدي، إذ لا يتضمن حسماً لنزاع قائم ولا يفصل في خصومة بين أطراف، وبالتالي لا يستلزم تسبباً أو تعليلاً قانونياً، لكونه لا يتناول مسألة قانونية خلافية تستدعي ذلك.²

وعليه، فإن الحكم الصادر بإيقاع البيع يُعد من حيث الشكل حكماً قضائياً، غير أنه من حيث المضمون لا يُمكن اعتباره كذلك، باعتباره عملاً ولائياً لا يتصل بخصومة قضائية، ذلك أن إجراءات بيع العقار لا تُعد من قبيل الإجراءات المتعلقة بدعوى قضائية، كما أن البيع ذاته لا يُشكل محلاً لنزاع يُفصل فيه.³

¹ - المادة 756 من ق م ا: "يجري بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع إذا تناول البيع عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 أعلاه.

غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائياً .

«

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 314.

³ - جعودي فرحات، سليمان سالم، مرجع سابق، ص 59.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

ويذهب جانباً آخر إلى اعتبار حكم رسو المزاد بمثابة قرار ولائي، لا يفصل في خصومة بين أطراف، بل يُعد في حقيقته محضراً يُثبت ما تم من إجراءات خلال جلسة البيع، ويوثق وقوع البيع لمن رسا عليه المزاد. وهو قرار يصدره القاضي في إطار سلطته الولائية، ورغم اتخاذه شكل الأحكام، إلا أنه لا يحمل من صفات الحكم القضائي سوى الاسم، ذلك أن دور القاضي يقتصر على مراقبة مدى صحة إجراءات البيع، والتصريح بافتتاح المزاد واعتماد العطاء الأعلى.¹

ب. شهر رسو المزاد بالمحافظة العقارية

وباعتبار أن حكم رسو المزاد يرد على عقار، وأن انتقال ملكية العقارات وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري لا يتم إلا عن طريق القيد، فإنه يصبح من الضروري إشهار حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية قانوناً إلى من رسا عليه المزاد². وفي هذا السياق، نصت الفقرة الثانية من المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره، وذلك خلال أجل لا يتجاوز شهرين (2) من تاريخ صدوره".

يُلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية القديم لم يتضمن نصاً صريحاً بشأن إمكانية الطعن في حكم رسو المزاد، غير أن المشرع حسم هذا الإشكال صراحةً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نص في المادة 765 منه على أن: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"، وهو ما يدل على إرادة المشرع في تحصين هذا الحكم من أي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية.

ثانياً: آثار حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية بالنسبة للراسي عليه المزاد، وكذلك بالنسبة للدائنين.

أ. الالتزام بدفع الثمن.

يُلزم الشخص الذي رسا عليه المزاد بسداد كامل الثمن الذي انتهى إليه المزاد، بالإضافة إلى المصاريف والرسوم المستحقة. ويُشترط منه دفع خمس (5/1) الثمن فور انعقاد الجلسة، على أن يُكمل المبلغ المتبقي في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام من تاريخ رسو المزاد، ويتم الإيداع بأمانة ضبط المحكمة. وفي حال امتناعه عن الدفع داخل هذا الأجل، يُعَدَّر قانوناً بوجود السداد خلال مدة إضافية قدرها خمسة

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 314.

² - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص 115.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

(05) أيام، تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على مسؤوليته، وذلك تطبيقاً لما نصّت عليه الفقرتان 3 و4 من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب. انتقال الملكية

يترتب على البيع الجبري انتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المبيع بالمزاد العلني من المدين المحجوز عليه إلى من رسا عليه المزاد، ويُعامل في ذلك معاملة البيع الرضائي، إذ يترتب على صدور حكم رسو المزاد أثر قانوني يتمثل في تغيير صفة الملكية، بحيث تنتقل من المدين إلى المشتري بالمزاد¹. ويُعدّ حكم رسو المزاد سنداً ناقلاً للملكية ومثبتاً للحقوق التي قد تكون مترتبة عليه، وذلك عملاً بأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. غير أن هذا الانتقال لا يُعتدّ به قانوناً إلا بعد إشهار حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية، كما سبق بيانه².

ج. تطهير العقار:

يحق للراسي عليه المزاد أن تنتقل إليه ملكية العقار خالية ومطهّرة من جميع الحقوق والتأمينات العينية المقيدة عليه، ويُقصد بتطهير العقار قيام المشتري بإيداع الثمن الذي رسا عليه المزاد لدى أمانة ضبط المحكمة، حتى تُنقل إليه الملكية بشكل نهائي غير مثقلة بأي عبء، لا سيما حقوق الرهن، ما دام أن هذا الإيداع يسمح للدائنين المقيدون باستيفاء حقوقهم حسب مراتبهم القانونية. ويُعرف هذا النوع من التطهير بالتطهير بقوة القانون³.

وقد كرّست المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذا المبدأ، حيث نصّت على أن: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

¹ - حسيان رضا، مرجع سابق، ص 164.

² - المادة 01/762 من ق م ا: "تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية...".

³ - كبراج امال، الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدورة الرابعة عشر، الجزائر، 2006، ص 36.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

د. عدم ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني:

أكدت المادة 385 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، على أنه: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد".

وعليه، فإن المدين المحجوز عليه لا يتحمل أي مسؤولية عن العيوب الخفية أو الظاهرة التي قد توجد في العقار محل البيع، نظراً لأن البيع عن طريق المزاد العلني يُعد من البيوع القضائية التي لا تشمل ضماناً لهذه العيوب. وتكمن الحكمة من هذا الاستثناء في أن إجراءات البيع الجبري تتم في ظل إشراف قضائي وتُسبق بإعلانات علنية تتيح للمزيدين فحص العقار والوقوف على حالته، بما يُحقق مبدأ العلانية والشفافية ويُنفي الحاجة للضمان.¹

المطلب الثالث: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

يعاد البيع في حالتين، إذا لم يرقم الراسي عليه المزاد بعدم تنفيذ التزاماته المترتبة عليه من رسو المزاد في هذه الحالة يعاد البيع على ذمته، كما أن المشرع رغبة منه في إيجاد فرصة ثانية لفرع ثمن العقار، فقد سمح لإعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة سدس الثمن الذي رسا عليه المزاد، ولا شك أن الغاية من التنفيذ هي توزيع قيمة الأموال المباعة على الدائنين وبهذا تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ، وعليه سنتطرق لدراسة إعادة بيع العقار (الفرع الأول)، ثم توزيع حصيلة التنفيذ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعادة بيع العقار

حدد المشرع الجزائري حالتين يمكن فيهما إعادة بيع العقار بالمزاد العلني: الحالة الأولى، إذا امتنع من رسا عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته، فيُعاد بيع العقار على مسؤوليته؛ أما الحالة الثانية، فتكون إذا تقدم شخص بعرض يزيد عن الثمن الأول بنسبة السدس، فيتم إعادة البيع على مسؤوليته كذلك.

أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد

إذا تخلف الراسي عليه المزاد عليه بدفع الثمن الباقي خلال أجل (08) أيام، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإن لم يفعل أعيد البيع بالمزاد العلني من جديد على ذمته، وفقاً للمادة 757/4

¹ - حسيان رضا، مرجع سابق، ص 169.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

من ق.إ.م.إ. التي تنص على ما يلي: "إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعداره بالدفع خلال خمسة 5 أيام أو لا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته".

يترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد، بيع العقار في جلسة ثانية إلى شخص آخر في إلزام الراسي المتخلف بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، دون أن يكون له الحق في المطالبة بزيادة في الثمن إذا بيع العقار بثمن أعلى.¹ يجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بالفارق إذا وجد، طبقاً للمادة 758/2 من ق.إ.م.إ. التي نصت على ما يلي: "...وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفارق الثمن إن وجد."، والحكمة من تضمين حكم البيع بإلزام المزايد المتخلف بفارق الثمن هي أن يكون الحكم سنداً تنفيذياً في مواجهته.²

ثانياً: إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس

يمكن لأي شخص تتوفر فيه شروط الشراء ولم يُجمع من المشاركة في المزايدات، أن يتقدم إلى أمانة ضبط المحكمة بعريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني³، وذلك شريطة توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

يشترط لإعادة البيع بالمزاد العلني أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري قد تم بيعه بأقل من الثمن الأساسي، وأن يتعهد من يطلب إعادة البيع في العريضة التي يودعها بزيادة سدس الثمن الذي رسا به المزاد، كما يجب تقديم هذا الطلب خلال أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، مع إلزامية إيداع كامل الثمن مضافاً إليه المصاريف القضائية وكافة الرسوم المستحقة لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم البيع في دائرتها، مقابل وصل استلام، وتُجرى المزايدة الثانية بذات الإجراءات التي تم اتباعها في المزايدة الأولى.

لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصاً صريحاً يُجيز الاعتراض على عرض الزيادة بالسدس، غير أن هناك اتجاهًا فقهيًا يرى أنه يجوز لكل من الراسي عليه المزاد الأول والدائن والمدين، وكذا باقي

¹ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 61.

² - حسيان رضا، مرجع سابق، ص 175.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 313.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً في إجراءات التنفيذ، الاعتراض على العرض وإثارة ما يروونه من أسباب البطلان، شريطة الالتزام بالإجراءات القانونية المقررة. كما لم يُبين القانون موقفه صراحة من حالة تخلف من عرض الزيادة عن حضور جلسة المزايدة، أو من عدم تقدم أي مزايد بعرض أعلى، أو حتى من غياب عدد كاف من المزايدين، إلا أن الظاهر من النصوص أن هذا التخلف لا يؤثر على صحة المزاد، ما دام المشرع لم يرتب أي أثر قانوني عليه، ويُعد المزاد في هذه الحالة راسياً على من تقدم بالزيادة.¹

أشار المشرع إلى إمكانية تراجع المزايد الجديد في سياق إعادة البيع بالمزاد العلني، حيث أوجب عليه، في حال رغبته في التراجع، أن يتقدم بطلب لإعادة البيع قبل صدور حكم رسو المزاد. كما اشترط عليه إيداع المصاريف الإضافية الناتجة عن تراجعه لدى أمانة ضبط المحكمة، وتقديم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصل يثبت هذا الإيداع. ويُعرض الطلب على رئيس المحكمة، الذي يفصل فيه بموجب أمر نهائي لا يقبل أي طعن.²

الفرع الثاني: توزيع حصيلة التنفيذ

تعد مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ آخر مراحل إجراءات التنفيذ، حيث يتم فيها توزيع الأموال الناتجة عن بيع المحجوزات على الدائنين، وهي مرحلة جوهرية لا يمكن الاستغناء عنها كونها تمثل الهدف النهائي من عملية التنفيذ. وقد خصّص المشرع الجزائري لهذا الموضوع الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من المادة 790 إلى المادة 798، حيث نظم من خلالها كيفية توزيع الأموال المتحصّل عليها من الحجز. ويمكن أن يتم هذا التوزيع بطريقتين: إما توزيع رضائي بين الأطراف، أو توزيع قضائي في الحالات التي يوجب فيها القانون تدخل القضاء.

¹ - عزوق صونية، عبد الحق كهيبة، مرجع سابق، ص 66.

² - المادة 761 من ق م ا؛ "يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعها بأمانة ضبط المحكمة.

يقدم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.»

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

أولاً: التوزيع الرضائي

يتم توزيع حصيلة البيع بشكل مباشر عندما يكون التنفيذ لصالح دائن واحد فقط، حيث لا تثار أية إشكالات في هذه الحالة، إذ يستوفي هذا الدائن حقه مباشرة، سواء كان من الدائنين العاديين أو من الدائنين الممتازين. كما أنه سواء كانت حصيلة البيع كافية لتغطية كامل الدين أو غير كافية، فإن له الحق في الحالة الأخيرة أن يواصل إجراءات التنفيذ استناداً إلى السند التنفيذي الذي بحوزته، وذلك على باقي أموال المدين الأخرى.¹

عندما يتم التنفيذ لصالح عدد من الدائنين، وتكون المبالغ المتحصلة من هذا التنفيذ كافية لتسديد حقوقهم بالكامل، فإن كل دائن يستوفي حقه مباشرة، ويتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع، أو أي جهة تحتفظ بهذه المبالغ، أن تقوم بدفع مستحقات كل دائن فور تقديمه لسنده التنفيذي.² كما يجوز الوفاء أيضاً بالدين لجميع الدائنين الذين لا يحملون سندات تنفيذية في حال توفر مبالغ متبقية، ولكن بشرط الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه، وبعد سداد الدين والمصاريف فإن المبالغ المتبقية ترد إلى المدين المحجوز عليه.³

ثانياً: التوزيع القضائي

يتم التوزيع القضائي للمبالغ المتحصلة من التنفيذ بموجب قائمة قضائية، وذلك عندما تكون هذه المبالغ غير كافية لتغطية كامل حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، في هذه الحالة يتوجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع، أو أي شخص يحتفظ بالأموال الناتجة عن التنفيذ أن يودع تلك المبالغ لدى كتابة ضبط المحكمة التي يقع التنفيذ ضمن اختصاصها الإقليمي، مرفقة بجدول يتضمن

¹ - المادة 790 من ق ا م ا: "إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع".

² - فريجة حسين، مرجع سابق، ص 327.

³ - المادة 2/791 و 3 من ق ا م ا: "...يجوز الوفاء أيضاً بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه

ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون والمصاريف..".

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

تفصيل الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، عقب ذلك يقوم رئيس أمانة الضبط بإشعار رئيس المحكمة كتابياً، ليباشر هذا الأخير عملية توزيع المبالغ على الدائنين المستحقين وفقاً للقانون.¹

في حال وُجدت عدّة حجوزات على أموال مدين واحد أمام جهات قضائية مختلفة، سواء من حيث الأموال محل الحجز أو من حيث الجهة القضائية المختصة، فإنه يقع على عاتق من تكون الأموال بين يديه سواء كان محضراً قضائياً أو محافظاً للبيع أو غيرهما الموجودين ضمن دوائر قضائية متعددة، أن يقوم بإيداع تلك الأموال لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم فيها تنفيذ الحجز الأول أو إجراء أول عملية بيع على الأموال المحجوزة.²

يتولى رئيس المحكمة المختصة إعداد مشروع قائمة توزيع مؤقتة للمبالغ المتحصلة من إجراءات التنفيذ، وذلك في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره، بحيث يُصدر أمراً بإيداع هذه القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة، ويأمر كذلك بتعليق نسخة منها على لوحة الإعلانات بالمحكمة، تطبيقاً لأحكام المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتعين على رئيس المحكمة عند إعداد هذه القائمة مراعاة القواعد القانونية سواء من حيث الموضوع أو الإجراءات، حيث تُمنح الأولوية للدائنين أصحاب الحقوق الممتازة بحسب درجاتهم، فيُشرع في التوزيع بدايةً من الحقوق ذات الامتياز الأعلى فالأدنى، ثم تُدرج باقي ديون الدائنين مع تحديد مقدار كل منها، ليتم بعد ذلك توزيع ما تبقى من المبالغ على الدائنين العاديين، قسمة غرماء، أي بنسبة دين كل دائن.³

ومع ذلك فإن هذا التوزيع لا يُعد نهائياً، إذ نصّ القانون على وجوب قيام رئيس أمانة الضبط بتعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع على لوحة الإعلانات بالمحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً، حيث تظل هذه القائمة معلقة طوال هذه المدة، وخلال العشرة (10) أيام الموالية لانقضاء أجل التعليق يجوز لأي دائن يحمل سنداً يثبت دينه أن يتقدم بطلب تسجيله لدى أمين الضبط ليُدْرَج ضمن باقي الدائنين في القائمة.

¹ - سنقوحة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص.ص 1016_1017.

² - سنقوحة سائح، مرجع سابق، ص 1017.

³ - حسيان رضا، مرجع سابق، ص.ص 186_187.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

أما في حال تقاعسه عن ذلك، فإن حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع يسقط، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي سبق التطرق إليها.¹

بهدف تحقيق تسوية ودية بين الأطراف فيقوم رئيس المحكمة بتحديد موعد لعقد جلسة تُعرف بـ "جلسة التسوية الودية"، حيث يُكلّف الدائنون الحاجزون والمتدخلون في الحجز بالحضور أمام رئيس المحكمة، ويتم هذا التكليف بواسطة المحضر القضائي وبناءً على طلب الجهة المعنية بالتعديل، وأثناء هذه الجلسة يتولى رئيس المحكمة التحقق من صفات الدائنين وصحة إجراءات التكليف بالحضور والتوكيلات وطلبات التسجيل، ليُقرّر بعد ذلك إدراج من ثبتت صفته القانونية ضمن القائمة، واستبعاد من لم تثبت صفته.

وفي حال حضور الأطراف والتوصل إلى اتفاق بشأن القائمة أثناء الجلسة، يُثبت رئيس المحكمة هذا الاتفاق في محضر يُوقّع عليه من قبل أمين الضبط والأطراف الحاضرين، ويكتسب هذا المحضر قوة السند التنفيذي. أما إذا تغيب جميع الدائنين عن الجلسة فإن الرئيس يُثبت ذلك في محضر بصفة نهائية. وفي كلتا الحالتين، يُصدر رئيس المحكمة أمراً ولائياً إلى رئيس أمانة الضبط يقضي بصرف المبالغ المستحقة لكل دائن وفقاً لما ورد في القائمة، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما في حالة تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، فيُسمح بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع الاحتفاظ بحقوق الدائن المتخلف ضمن القائمة المؤقتة للتوزيع. غير أنه لا يُعتد بأي طعن يُقدمه هذا الدائن المتخلف في قائمة التوزيع التي تم التأشير عليها من قبل رئيس المحكمة، إذ يُعتبر حضوره شرطاً لمباشرة هذا الحق.²

وفي جميع الأحوال، إذا تعذر التوصل إلى تسوية ودية نتيجة اعتراض أحد الدائنين على القائمة المؤقتة للتوزيع، فإن رئيس المحكمة يصدر أمراً بتدوين هذا الاعتراض في محضر يُعد خصيصاً لهذا الغرض، ويتولى الفصل فيه خلال أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام، بموجب أمر قابل للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي خلال عشرة (10) أيام من تاريخ صدوره، وذلك في حال تجاوز المبلغ محل النزاع قيمة مائتي ألف دينار (200.000 دج). ويُفصل في هذا الاستئناف بأقصى سرعة ممكنة.

¹ - سنقوحة سائح، مرجع سابق، ص 1019.

² - طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الإجراءات المدنية، ج 1، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 351.

الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين

خلاصة الفصل الثاني:

يتضح من هذا الفصل أن التنفيذ الجبري على العقار يُعد إجراءً استثنائيًا لا يُلجأ إليه إلا بعد استنفاد إمكانية التنفيذ على أموال المدين المنقولة، باستثناء الحالات التي يكون فيها للدائن حق عيني تبعية أو امتياز يرد على العقار، ما يخوله مباشرة الحجز العقاري دون حاجة للتدرج. ويشترط لمباشرة هذا الإجراء توفر سند تنفيذي صالح، إلى جانب إثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها. كما يجب أن يكون العقار محل الحجز مملوكًا للمدين أو قدمه كفيل عيني لضمان دين الغير. وتُراعى في ذلك الضوابط القانونية الخاصة بالعقارات المشهورة وغير المشهورة، حيث تختلف إجراءات التبليغ والتقييد بحسب طبيعة العقار. ويباشر الحجز العقاري بواسطة المحضر القضائي الذي يقوم بتبليغ أمر الحجز، ثم تقييده لدى الجهة المختصة، مما يترتب عنه منع المدين من التصرف في العقار، واعتباره حارسًا قضائيًا عليه، مع إلحاق ثماره به. ويُتوج هذا المسار القانوني ببيع العقار في المزاد العلني بعد إعداد قائمة شروط البيع، حيث يرسو المزاد على من قدم أعلى عرض، ويصدر حكم نهائي يُشهر في المحافظة العقارية لينقل الملكية للراسي عليه المزاد ويظهر العقار من الحقوق المقيدة عليه، كما يتم في النهاية توزيع حصيلة البيع على الدائنين وفقًا لمراتبهم القانونية.

الخاتمة

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، يمكن القول إن موضوع التنفيذ الجبري على أموال المدين، سواء المنقولة أو العقارية، يُعد من المواضيع ذات الأهمية البالغة من الناحية القانونية والعملية، لما له من أثر مباشر في تنفيذ الأحكام القضائية وضمان احترام حقوق الدائنين. وقد حاولنا من خلال هذه المذكرة تسليط الضوء على كيفية تنظيم المشرع الجزائري لهذه الإجراءات، مع التطرق لأهم الإشكالات العملية التي قد تظهر أثناء التنفيذ في الواقع.

يتضح من خلال ما سبق أن القانون الجزائري اعتمد مقاربة تدرجية ومتوازنة إلى حدّ ما، حيث فضّل البدء بالتنفيذ على المنقولات باعتبارها أقل تأثيراً على المدين، قبل الانتقال إلى التنفيذ على العقارات، الذي لا يتم اللجوء إليه إلا عند الضرورة أو في حالة وجود حق عيني تبعي.

أما بخصوص التنفيذ على المنقولات، فقد لاحظنا وجود قدر من المرونة، بالنظر إلى سهولة التعامل مع هذا النوع من الأموال من حيث الحجز أو التقييم أو البيع. وقد أسند القانون مجموعة من المهام للمحضر القضائي، مع اشتراط توفر سند تنفيذي قانوني، وضبط خطوات التنفيذ انطلاقاً من وضع اليد على المال، مروراً بالتبليغ، وانتهاءً ببيعه وتوزيع حصيلته.

أما التنفيذ على العقارات، فجاء أكثر تعقيداً وتشددًا، حيث لا يتم إلا بعد استنفاد إمكانية الحجز على المنقول، باستثناء الحالات التي يكون فيها للدائن حق عيني. ويخضع هذا النوع من التنفيذ لعدة مراحل دقيقة تبدأ بالحجز والتبليغ والتقييد، وتنتهي بعملية البيع في المزاد العلني وما يترتب عنها من نقل الملكية وتطهير العقار من الحقوق المقيدة.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج، يمكن تلخيصها فيما يلي:

- ✓ التنفيذ الجبري هو إجراء قانوني منظم يتولاه المحضر القضائي بناء على سند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية، ويُعد الطرف الأساسي في كل مراحله.
- ✓ دور المحضر القضائي لا يقتصر فقط على تنفيذ الإجراءات شكلياً، بل يساهم أيضاً في ربط الأحكام القضائية بالواقع الميداني.

- ✓ أدرج المشرع الجزائري سندات تنفيذية جديدة، مثل الشيك والسفتجة، ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه استثنى بعض الأموال واعتبرها غير قابلة للحجز عليها
 - ✓ لا يُسمح بالتنفيذ على العقار إلا بعد استنفاد وسائل التنفيذ على المنقول، باستثناء الحالات التي تتعلق بحقوق عينية تبعية.
 - ✓ تختلف إجراءات التنفيذ العقاري بين العقارات المشهورة وغير المشهورة، مما يستدعي توجيهًا تشريعيًا واضحًا لتوحيد المعالجة القانونية.
 - ✓ حكم رسو المزاد العلني له حجية قانونية قوية، ويترتب عليه نقل الملكية وتطهير العقار من الحقوق العينية.
 - ✓ منازعات التنفيذ تنقسم إلى موضوعية تتعلق بأصل الحق، وشكلية تتعلق بالإجراءات، ويُفترض البت فيها بسرعة لتفادي عرقلة التنفيذ.
 - ✓ غياب الضبط الدقيق لإجراءات التنفيذ قد يؤدي أحيانًا إلى الإضرار بحقوق أحد الطرفين، سواء المدين أو الدائن.
- وانطلاقًا من هذه النتائج، نقترح ما يلي:
- ✓ تعزيز التكوين المستمر للمحضرين القضائيين بما يواكب تطور آليات التنفيذ وضمن حماية حقوق الأطراف.
 - ✓ توسيع استخدام الوسائل التكنولوجية في الإعلان عن المزادات العلنية لضمان الشفافية وتشجيع المشاركة.
 - ✓ تخصيص فضاءات داخل المحاكم لإجراء المزادات في إطار قانوني وتنظيمي واضح.
 - ✓ مراجعة بعض النصوص الغامضة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خصوصًا ما يتعلق بأجال التنفيذ والإشكالات المرتبطة به.
 - ✓ تسريع عملية الرقمنة وربط مصالح التنفيذ بالمحافظات العقارية والدوائر الإدارية لتسهيل إجراءات التحقق من الملكية.

✓ تمكين المحضر القضائي من الاستعانة بالقوة العمومية متى اقتضى الأمر مباشرة، دون انتظار ترخيص مسبق.

✓ العمل على مواءمة التشريعات الوطنية مع المعايير الدولية في مجال تنفيذ الأحكام، خاصة في ظل التزامات الدولة تجاه الاستثمار الأجنبي.

✓ كما نقترح تعيين قاض مختص فقط في التنفيذ يسمى قاضي التنفيذ، وذلك تخفيف على رئيس المحكمة.

وبذلك تكون هذه المذكرة قد حاولت تقديم قراءة شاملة للإطار القانوني والإجرائي المتعلق بالتنفيذ الجبري على أموال المدين في التشريع الجزائري، مع الأمل في أن تساهم في إثراء المكتبة القانونية الوطنية، وأن تُمهّد لدراسات مستقبلية أكثر تخصصًا في هذا المجال الحيوي من القانون القضائي.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية و الأوامر

أ.القوانين:

1. القانون رقم 91_03 المؤرخ في 18/01/1991، المتضمن تنظيم مهنة المحضر، جريدة رسمية العدد 02 لسنة 1991، الملغى بموجب القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المنظم لمهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية رقم 14 ، سنة 2006، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23-13 المؤرخ في 5 غشت سنة 2023، ج ر ج ج العدد 52 المؤرخة في 9 غشت سنة 2023.
2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022.

ب.الأوامر:

1. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 13 مايو سنة 2007، ج ر ج ج رقم 31 المؤرخة في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق 13 مايو 2007

ج.المراسيم:

1. المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1400 الموافق ل 13 سبتمبر سنة 1980 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 ماي سنة 1993.

ثانياً: المؤلفات العامة والخاصة:

1. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ط 3، لبنان، 1984.
2. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، د.ط، 2015.
3. أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2000.
4. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

قائمة المصادر والمراجع

5. أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر.
6. أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.
7. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادى للنشر والتوزيع، الرويبة، الجزائر، 2002.
8. بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 1، دار كليك للنشر، الجزائر، 2012.
9. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
10. عبد الباسط جمعي وآمال الفزاري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.
11. العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، ط 1، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2014.
12. العربي شحط عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، 2007.
13. عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، د.س.ن.
14. فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006 و 2010.
15. محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، ط 2، الكويت، 1986.
16. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
17. محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دار الراية للنشر والتوزيع، ط 1، 2012.
18. محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1999.
19. نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، ط 1، 1996.
20. نبيل عمر وأحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، 2003.
21. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.
22. النصارى حسن النيداني، قانون المرافعات (التنفيذ الجبري)، د.ط، مصر، د.س.ن.

قائمة المصادر والمراجع

23. سنقوحة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 2، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011.
 24. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، ج 2، دار الهدى، عين مليلة، 2006.
 25. سعيد عبد الكريم مبارك، أحكام قانون التنفيذ، ط 1، مطبعة جامعة البصرة، 1970.
 26. صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2008.
 27. علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.
 28. عبد الكريم سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، ط 1، مطبعة جامعة البصرة، 1970.
 29. الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
 30. المنشاوي عبد الحميد، السندات التنفيذية، د.ط، دار الفكر الجامعي، مصر، 1992.
 31. مكناس جمال الدين، أصول التنفيذ، د.ط، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، سوريا، 2018.
 32. طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، ج 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- ثالثاً: المجالات العلمية:
1. ختير مسعود، "إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقارات في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 8، جامعة أدرار، سبتمبر 2017.
 2. مخلوف هشام، "آثار التنفيذ على العقار في القانون الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 16، جامعة الجزائر، مارس 2018.
- رابعاً: الرسائل الجامعية:
1. أطروحات دكتوراه:
 - بوصري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، دكتوراه، جامعة بسكرة، 2014-2015.
 - حمة مرامية، الحجز التنفيذي، دكتوراه، جامعة عنابة، 2008-2009.
 - عيساوي نبيلة، الحجز التحفظي في ظل التشريع الجزائري، دكتوراه، جامعة بن عكنون، 2013-2014.
 2. مذكرات ماجستير:
 - بن بعطوش فؤاد طارق، حجز ما للمدين لدى الغير، ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.

- قليب فاطمة الزهراء، الحجز على المنقول في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة الجزائر، 2015-2016.
- بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، ماجستير، جامعة وهران، 2013.
- عيساوي نبيلة، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي جامعة سعد دحلب - البليدة - كلية الحقوق، س ج 2003-2004
- القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة الجزائر.
- قروي محمد الصالح وقادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، ماجستير، جامعة قالم، 2014.
- 3. **مذكرات ماستر:**
 - شحيمة إلهام، الحجز التحفظي على العقار، ماستر، جامعة تيسمسيلت، 2017-2018.
 - بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمنزاد العلني، ماستر، جامعة البويرة، 2013-2014.
 - بريخ نصيرة وبومرميط سارة، إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري، ماستر، جامعة بجاية، 2013.
 - بوفرمة كريمة، الحجز على العقارات غير المشهورة، ماستر، جامعة مستغانم، 2018.
 - عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمنزاد العلني، ماستر، جامعة بجاية، 2017.
 - حاج جلول الهواري، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة والغير المشهورة، ماستر، جامعة مستغانم.
 - جعودي فرحات وسليمان سالم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، ماستر، جامعة بجاية، 2013.
 - حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، ماستر، جامعة وهران، 2013.
 - كرباح أمال، الحجز العقاري، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، 2006.



الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ

شارع

الهاتف: 038.38.98.67

إلى السيد رئيس محكمة الذرعان

الموضوع: طلب امر بالحجز العقاري

- بناء على طلب السيدة/ المقيمة
- بناء على الحكم الصادر عن محكمة بتاريخ: رقم الجدول:
- فهرس: المهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ:
- بناء على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ بمعيتنا للمدين المقيم ب.....
بتاريخ:
- بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ بمعيتنا للمدين المقيم
- بتاريخ:
- بناء على محضر تسليم تكليف بالوفاء المبلغ بمعيتنا للمدين المقيم
- بتاريخ:
- بناء على محضر الامتناع المؤرخ في:
- بناء على الامر بالحجز التنفيذي على منقولات تحت يد المدين الصادر عن السيد/رئيس محكمة
..... بتاريخ: رقم الترتيب:
- بناء على محضر تبليغ امر حجز تنفيذي على منقولات المدين المبلغ بمعيتنا للمدين
الذرعان بتاريخ:
- بناء على محضر عدم وجود منقولات المحرر بتاريخ:
- بناء على الشهادة العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري بتاريخ: 23.....
- بناء على عقد مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: حجم: رقم:
- بناء على عقد رهن مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: حجم: رقم:
- بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية والإدارية وخاصة المواد: 721 و 722 و 724
، 725 منه.

لهذه الاسباب من اجلها

- نلتمس من السيد رئيس المحكمة المحترم الامر بتوقيع حجز تنفيذي على عقارات المدين
السيد/..... والمتمثلة في:

- شقة تقع بحي مسكن اجتماعي تساهمي بلدية ولاية توجد
بالعمارة رقم: مدخل الطابق تحمل رقم: تتكون من غرف قاعة
استقبال + مطبخ + حمام + مرحاض بهو + شرفة منشفة تبلغ مساحتها وكذا
نسبة 10000/287.85 من الاجزاء المشتركة في النوع الاول ونسبة
...../1000 من الاجزاء المشتركة من النوع الثاني المكونة بذلك الصحة رقم: ...
من الجدول الوصفي للتقسيم المعد من طرف المهندس المعماري السيدة
- والذي آل للمدين بموجب عقد مشهر بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ:
- حجم: رقم: 77 والمرهونة لفائدة وكالة بموجب عقد رهن
مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: حجم: رقم:
- استفاء مبلغ الدين المطالب به والمقدر ب:

توقيع وختم المحضر القضائي

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ

شارع

الهاتف: 038.68.04.52

فهرس رقم:

*- محضر إمتناع عن (التنفيذ- الدفع) *-

بتاريخ الثامن من شهر: جوان من سنة
ألفين وتسعة
و على الساعة الحادية عشرة و الدقيقة
الثلاثون

بطلب من السيدة/..... لمقيم ب:.....
بناء على النسخة التنفيذية للحكم الصادر عن محكمة الذرعان قسم شؤون الأسرة
بتاريخ: تحت رقم جدول: ورقم فهرس: والممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ:

بناء على محضر التكاليف بالوفاء المحرر بمعيتنا و المبلغ المطلوب للتنفيذ عليه
السيد: المقيم بحي زورامي عليه بتاريخ: 2009/05/20

نحن الأستاذ/ محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء عنابة إقليم محكمة.....

الذرعان الكائن مكتبنا والموقع أسفله

حيث إنه و بعد إنقضاء الأجال القانونية الممنوحة للمطلوب التنفيذ عليه و المحددة ب:
(15) خمسة عشرة يوما للتنفيذ الإختياري.

إلا أنه لم يبادر بالتنفيذ الإختياري
وعليه

حررنا هذا المحضر لإثبات إمتناعه عن تنفيذ الحكم القضائي المذكور أعلاه

تحت سائر التحفظات

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و
السنة المذكورين أعلاه و سلمنا نسخة منه للطالب للعمل بموجبه.

توقيع و ختم المحضر القضائي

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
شارع الشيخ العربي التبسي الذرعان

- محضر تبليغ سند تنفيذي -

- بتاريخ:..... من شهر: فيفري من سنة ألفين و اربعة و عشرين.
و على الساعة:.....و الدقيقة:.....

- بطلب من السيد/ غندير المقيم بسيدي امبارك بلدية بن مهدي ولاية الطارف —

- بناء على النسخة التنفيذية للعقد ايداع اتفاقية المحرر بمعية الاستاذ/رمضاني رمضان
موثق بعنابة بتاريخ:11 و 2023/12/12 تحت رقم:2023/1004————

نحن الأستاذ/.....محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم
محكمة الذرعان الكائن مكتنبا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية الذرعان والموقع أسفله

- بلغنا و تركنا للسيد/..... المقيم
- حيث كنا مخاطبين حسب:.....
رقم:.....الصادرة عن:.....بتاريخ:.....
- نسخة من سند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية المذكور أعلاه و نبهناه بأن له
مهلة شهرين كاملين للطعن بالنقض تبدأ من تاريخ تبليغه إذا كان شخصي و 03 أشهر
إذا تم التبليغ في موطنه الحقيقي أو المختار، و بإنقضاء هذه المدة يسقط حقه في الطعن
بالنقض طبقا للمادة 354 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية".
و لى لا يجهل او يتجاهل

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه وسلمنا نسخة منه للمبلغ له مرفقة بنسخة من الحكم المذكور أعلاه
بمقر تواجده طبقا للقانون.
توقيع و ختم المحضر القضائي
توقيع المبلغ له

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ/.....
شارع.....
الهاتف:.....

- محضر تكليف بالوفاء -
المادة 612-613 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- بتاريخ:..... من شهر: فيفري من سنة ألفين و اربعة و عشرين.
و على الساعة:..... و الدقيقة:.....

- بطلب من السيد/.....

- بناء على النسخة التنفيذية للعقد ايداع اتفاقية المحرر بمعية الاستاذ/رمضاني رمضان
موثق بعناية بتاريخ:11 و 2023/12/12 تحت رقم:2023/1004

نحن الأستاذ/..... محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم
محكمة الزرعان الكائن مكتبنا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية الزرعان والموقع أسفله

- كلفنا السيد/.....
بالإمتثال إلى السند التنفيذي المذكور اعلاه وذلك بان يدفع بين ايدينا مقابل وصل
المبالغ التالية:

- مبلغ:1.000.00.00 دج مبلغ الدين

- مبلغ:62.000.00 دج الحق التناسبي

- مبلغ:9.630.00 دج مصاريف التنفيذ

المجموع:1.071.630.00 دج مليون وواحد وسبعون الف وستمائة وثلاثون دينار

جزائري

كما نبهنا أن له (15) خمسة عشرة يوما للتنفيذ الإختياري و إلا سيجبر بكافة الطرق
القانونية.

و لكي لا يجهل او يتجاهل

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه وسلمنا نسخة منه للمبلغ له مرفقة بنسخة من الحكم المذكور أعلاه
بمقر تواجده طبقا للقانون.

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ
شارع
الهاتف:

- محضر تسليم تكليف بالوفاء -
المادة 612-613 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- بتاريخ: من شهر: فيفري من سنة ألفين و اربعة و عشرين.
و على الساعة: و الدقيقة:

- بطلب من السيد/
- بناء على النسخة التنفيذية للعقد ايداع اتفاقية المحرر بمعية الاستاذ/رمضاني رمضان
موثق بعناية بتاريخ: 11 و 2023/12/12 تحت رقم: 2023/1004

نحن الأستاذ/ محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم
محكمة الدرغان الكائن مكتبنا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية الدرغان والموقع أسفله

- سلمنا السيد/
حيث كنا مخاطبين:

نسخة من محضر تكليف بالوفاء والمتضمن بالإمتثال إلى السند التنفيذي المذكور اعلاه
وذلك بان يدفع بين ايدينا مقابل وصل المبالغ التالية:

- مبلغ: 1.000.00.00 دج مبلغ الدين

- مبلغ: 62.000.00 دج الحق التناسبي

- مبلغ: 9.630.00 دج مصاريف التنفيذ

المجموع: 1.071.630.00 دج مليون وواحد وسبعون الف وستمائة وثلاثون دينار

جزائري

كما نبهنا أن له (15) خمسة عشرة يوما للتنفيذ الاختياري و إلا سيصدر بكافة الطرق
القانونية

و لكي لا يجهل او يتجاهل

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيته في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه وسلمنا نسخة منه للمبلغ له مرفقة بنسخة من الحكم المذكور أعلاه
بمقر تواجد طابقا للقانون

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضرين القضائيين

الأستاذ

شارع

الهاتف:

- محضر إمتناع عن التنفيذ -

بتاريخ الثالث عشر من شهر: جـوان من سنة ألفين
وتسعة
وعلى الساعة الحادية عشرة و الدقيقة
الثلاثون

- بطلب من السيدة/.....

- بناء على النسخة التنفيذية للحكم الصادر عن محكمة الذرعان قسم شؤون الأسرة
بتاريخ: 2009/03/02 تحت رقم جدول: 08/2486 رقم فهرس: 09/644 والممهور بالصيغة
التنفيذية بتاريخ: 2009/05/23

- بناء على محضر التكليف بالوفاء المحرر بمعيّتنا و المبلغ للمطلوب التنفيذ عليه
السيدة: مناصير زوييدة المقيمة مزرعة داغوسة بلدية البساس بتاريخ: 2009/05/25

نحن الأستاذ/..... محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء عنابة إقليم محكمة

الذرعان الكائن مكتوبنا بشارع..... والموقع أسفله

حيث إنه و بعد إنقضاء الأجال القانونية الممنوحة للمطلوب التنفيذ عليه و المحددة بـ: (15)
خمسة عشرة يوما للتنفيذ الإختياري.

إلا أنه لم يبادر بالتنفيذ الإختياري
وعليه

حررنا هذا المحضر لإثبات إمتناعه عن تنفيذ الحكم القضائي المذكور أعلاه

تحت سائر التحفظات

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه و سلمنا نسخة منه للطالب للعمل بموجبه.

توقيع و ختم المحضر القضائي

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ/.....

شارع.....

الهاتف:.....

إلى السيد رئيس محكمة

الموضوع: طلب امر بالحجز التنفيذي على منقولات المدين

- بناء على طلب السيد/.....
بناء على النسخة التنفيذية للحكم الصادر عن محكمة عنابة القسم التجاري البحري
بتاريخ: 2021/02/04 جدول: 20/2411 فهرس: 21/587 الممهور بالصيغة التنفيذية
بتاريخ: 2021/12/16
- ❖ بناء على محضر سند تنفيذي و تكليف بالوفاء و تسليم تكليف بالوفاء المبلغ بتاريخ
- ❖ بناء على محضر الامتناع المؤرخ في: 2022/01/20 .
بعد الإطلاع على أحكام المادة: 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
لهذه الاسباب من اجلها

- نلتمس من السيد رئيس المحكمة المحترم الامر بتوقيع حجز تنفيذي على منقولات
..... في حدود مبلغ الدين المطالب به والمقدر ب: 15.519.662.87 دج
التي تمثل: 15.511.912.87 دج ما تبقى من قيمة الدين والمصاريف المترتبة عنه + 7750.00 دج
مصاريف الحجز التنفيذي على منقول.

توقيع وختم المحضر القضائي

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ

شارع

محضر عدم وجود

بتاريخ الخامس و العشرون من شهر مارس سنة ألفين وثمانية عشر على الساعة
الرابعة عشر مساء --

بطلب من السيد(ة) : المقيم حي حسناوي خضراوي بلدية بريحان ولاية
الطارف _____

❖ بناء على النسخة التنفيذية للحكم الصادر عن محكمة القالة القسم الجنب بتاريخ
08/03/24 تحت رقم

الفهرس 08/812 والممهور بالصيغة التنفيذي في 2008/08/26 -----

بناء على الأمر بالحجز التنفيذي الصادر عن السيد رئيس محكمة الذرعان بتاريخ: 2018/03/15

والمتمضمّن توقيع حجز تنفيذي على الاموال المنقولة تحت يد المدين السيد الساكن حي زوية

الطيب بلدية العصفور ولاية الطارف لتوقيع حجز تنفيذي على الاموال المنقولة التي تحت يده وذلك

في حدود قيمة الدين المطالب به والمقدر 232.940.00 دج الذي يمثل مبلغ 200.000.00 دج اصل

الدين ، مبلغ 14.000.00 دج الحق التناسي ، مبلغ: 9.160.00 دج مصاريف التنفيذ ، مبلغ 9780.00

دج مصاريف الحجز -

نحن الأستاذ / محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم

محكمة الذرعان الكائن مكتبنا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية الذرعان والموقع أسفله

إنتقلنا بالتاريخ المذكور أعلاه إلى محل السيد الساكن حي زوية الطيب بلدية العصفور

ولاية الطارف

وعملا بمضمون الأمر بالحجز المذكور أعلاه ولتوقيع الحجز على الأموال المنقولة التي تحت يد المدين

تبين لنا عدم وجود أموال قابلة للحجز

وعليه حررنا محضر عدم الوجود للعمل به قانونا.

/*- تحت سائر التحفظات-/*

إثباتا لما ذكر أعلاه أمضينا هذا المحضر بنفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه وسلمنا

نسخة منه للعارض للعمل بموجبه قانونا.

توقيع وختم المحضر القضائي

محكمة القالة

رئاسة المحكمة

عريضة مذيلة بأمر لأجل توقيع حجز تنفيذي على منقولات

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ/.....

شارع.....

إلى السيد رئيس محكمة.....

الموضوع: طلب استصدار امر بحجز تنفيذي على منقولات المدين

- يطلب من السيدة/..... المقيمة.....

- ❖ بناء على الحكم الصادر عن محكمة الذرعان قسم شؤون أسرة بتاريخ: 20/07/2020 جدول: 19/2696/ فهرس: 20/1252
- ❖ بناء على محضر تبليغ سند تنفيذي المبلغ للمدين السيد/..... المقيم بحي 1300 سكن ع 14 رقم: 133 الذرعان تبليغ السند التنفيذي عن طريق البريد بتاريخ: 07/04/2021
- ❖ بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ للمدين السيد/..... المقيم بحي 1300 سكن ع 14 رقم: 133 الذرعان عن طريق البريد بتاريخ: 07/04/2021
- ❖ بناء على محضر تبليغ تسليم تكليف بالوفاء المبلغ للمدين السيد/..... المقيم.....
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق البريد بتاريخ: 07/04/2021
- ❖ بناء على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ للمدين السيد/..... المقيم.....
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات محكمة الذرعان بتاريخ: 30/05/2021
- ❖ بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ السيد/..... المقيم.....
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات محكمة الذرعان بتاريخ: 30/05/2021----
- ❖ بناء على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ للمدين السيد/..... المقيم.....
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات بلدية الذرعان بتاريخ: 30/05/2021
- ❖ بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ السيد/..... المقيم بحي.....
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات بلدية الذرعان بتاريخ: 30/05/2021----
- ❖ بناء على محضر امتناع المحرر بتاريخ: 20/06/2021----

بعد الاطلاع على قانون الاجراءات المدنية والادارية ولاسيما المادة 687 منه .

لهذه الاسباب نلتمس من سيادة رئيس المحكمة المحترم الامر بتوقيع حجز تنفيذي على منقولات المدين.....

..... في حدود مبلغ الدين المقدرب: 281.042.00 دج الذي يمثل :مبلغ: 60.00 دج تعويض عن

الضرر+ 30.000.00 دج نفقة عدة 36.000.00 دج نفقة اهمال اجمالية بو اقع 4000 دج شهريا تسري من

2019/10/29 الى غاية 2020/07/20 + 90.000.00 دج نفقة غذائية بو اقع 5.000.00 دج شهريا تسري من

2020/07/20 الى غاية 2021/04/20 + مبلغ: 450 دج مصاريف قضائية + 16.607.00 دج حق تناسي + 6560.00 دج

مصاريف التنفيذ + 7040.00 دج مصاريف التعليق + 7.385.00 دج مصاريف الحجز 7485.00 دج

عملا باحكام المادة 687 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

الغرفة الجهوية لمحضري الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ

شارع

الهاتف

**محضر تبليغ أمر بالحجز التنفيذي على عقارات المدين **

المواد: 407، 408، 410، 411، 412، 416، 417، 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

❖ بتاريخ: من شهر أوت سنة ألفين وأربعة وعشرين

❖ على الساعة: والدقيقة:

❖ بطلب من /

❖ بناء على عقد اعتراف بدين المحرر بمعينة الاستاذ موثق ب

بتاريخ: 2018/04/08 تحت رقم: 2018/405 المهور بالصيغة التنفيذية

بتاريخ: 2023/04/09 —

- بناء على الامر بالحجز التنفيذي على عقارات المدين الصادر عن السيد رئيس محكمة

بتاريخ: 2024/08/13 تحت رقم الترتيب: 24/1038

نحن الأستاذ / محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم

محكمة الكائن مكتبنا والموقع أسفله

❖ انتقلنا بالتاريخ المذكور أعلاه إلى مكان تواجد المطلوب التنفيذ عليه

السيد/..... المقيم

❖ حيث كنا مخاطبين: حسب

رقم: الصادرة عن: بتاريخ:

- بلغناه بنسخة من الامر بالحجز العقاري المذكور أعلاه والمتضمن: "توقيع حجز تنفيذي للفائدة

..... ذكر العقار

- استفاء مبلغ الدين المطالب به والمقدر ب: 3.163.829.00 دج ثلاثة ملايين ومائة وثلاث

وستون الف وثمانمائة وتسع وعشرون دينارا جزائريا"

كما نبهنا عليه بأنه في حالة عدم تسديده المبلغ المطالب به و المصاريف في أجل شهر من تاريخ

تبليغه بالمحضر الحالي تباع العقارات بالمزايدة العلنية جبرا عنه طبقا لأحكام المادة : 725 من

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

*- لكي لا(ت) يجهل ذلك *-*

❖ وإثباتا لذلك حررنا هذا المحضر وأمضيناه في نفس اليوم و الشهر و السنة المذكورين

أعلاه وسلمنا نسخة منه للمدين المحجوز عليه الكل طبقا القانون.

توقيع المبلغ له توقيع وختم المحضر القضائي



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

1	شكر و عرفان
2	الإهداء
3	قائمة المختصرات:
1	مقدمة:
9	الفصل الأول : التنفيذ الجبري على منقولات المدين
10	المبحث الأول : الحجز التنفيذي على المنقول
10	المطلب الأول: الحجز التنفيذي على المنقول
10	الفرع الأول: تعريف الحجز على المنقول
11	الفرع الثاني: محل الحجز التنفيذي على المنقول
11	أولاً: شروط محل حجز المنقول لدى المدين
12	ثانياً: شروط محل حجز المنقول لدى الغير
14	ثالثاً: المنقولات التي لا يجوز الحجز عليها
15	الفرع الثالث: أشخاص الحجز
15	أولاً: أطراف الحجز
19	ثانياً: السلطة العامة كطرف في التنفيذ
21	المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على المنقول
21	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لقيام الحق في التنفيذ على المنقول
21	أولاً: أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود:
21	ثانياً: أن يكون حق طالب التنفيذ معين المقدار
22	ثالثاً: أن يكون حق طالب التنفيذ حال الأداء
22	الفرع الثاني: الشروط الشكلية للتنفيذ على المنقول
22	أولاً: السندات التنفيذية
23	ثانياً_ النسخة التنفيذية:
24	ثالثاً: الصيغة التنفيذية
25	رابعاً: مقدمات التنفيذ
26	المطلب الثالث: إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول وآثاره
27	الفرع الأول: حجز المنقول لدى المدين وآثاره
27	أولاً: إجراءات حجز المنقول لدى المدين

30	ثانيا: آثار حجز المنقول لدى المدين
31	الفرع الثاني: حجز المنقول لدى الغير وآثاره
31	أولا: إجراءات حجز المنقول لدى الغير
32	ثانيا: آثار حجز المنقول لدى الغير
35	المبحث الثاني: النظام الإجرائي لبيع المنقولات المحجوزة
35	المطلب الأول: بيع المنقول في المزاد العلني
35	الفرع الأول: إعداد المنقول للبيع
35	أولا: تقييم وتحديد تاريخ ومكان المزادة
39	ثانيا: الإعلان عن البيع وشروط المشاركة في المزادة
41	المطلب الثاني: إجراءات بيع المنقول المحجوز
41	الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني
46	الفرع الثاني: محضر رسو المزاد وآثار البيع
46	أولا: محضر رسو المزاد
48	ثانيا: آثار البيع بالمزاد العلني
49	المطلب الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ
50	الفرع الأول: التوزيع بدون قائمة قضائية
50	أولا: توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ
51	ثانيا: إيداع المبالغ المتحصل عليها بأمانة ضبط المحكمة
52	الفرع الثاني: التوزيع بقائمة قضائية
52	أولا: إعداد القائمة المؤقتة
55	ثانيا: الاعتراض على مشروع التوزيع
57	ثالثا: إعداد قائمة التوزيع النهائية
58	خلاصة الفصل الأول:
61	الفصل الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المملوك للمدين
63	المبحث الأول: شروط وإجراءات الحجز التنفيذي على العقار
63	المطلب الأول: شروط الحجز على العقار
63	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في الحاجز
64	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز
64	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالحجوز عليه
65	المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

65	الفرع الأول: الجهة المختصة بإصدار أمر الحجز
67	الفرع الثاني: توقيع الحجز
68	الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية والآثار المترتبة عنه
68	أولاً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:
70	ثانياً: الآثار المترتبة عن قيد أمر الحجز
74	المطلب الثالث: الحجز على العقارات غير المشهورة
75	الفرع الأول: العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز
75	أولاً: العقارات ذات مقرر إداري
75	ثانياً: العقارات ذات عقود عرفية ثابتة التاريخ
76	الفرع الثاني: الطابع الخاص لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة
76	أولاً: أوجه التشابه:
77	ثانياً: أوجه الاختلاف
78	المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز
78	المطلب الأول: تحضير العقار للبيع والاعتراض على قائمة شروط البيع
78	الفرع الأول: إعداد العقار للبيع
79	أولاً: إعداد قائمة شروط البيع
81	ثانياً: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع
82	الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
82	أولاً: النظام الإجرائي للاعتراض
83	ثانياً: النظام الموضوعي للاعتراض
86	المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني
86	الفرع الأول: تحديد جلسة البيع والإعلان عنها
86	أولاً: تحديد جلسة البيع
87	ثانياً: الإعلان عن جلسة البيع
89	الفرع الثاني: إجراءات المزايمة
93	الفرع الثالث حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه
93	أولاً: حكم رسو المزاد
94	ثانياً: آثار حكم رسو المزاد
96	المطلب الثالث: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ
96	الفرع الأول: إعادة بيع العقار

فهرس المحتويات

96	أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد
97	ثانياً: إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السلس
98	الفرع الثاني: توزيع حصيلة التنفيذ
99	أولاً: التوزيع الرضائي
99	ثانياً: التوزيع القضائي
102	خلاصة الفصل الثاني:
104	الخاتمة:
108	قائمة المصادر والمراجع
113	فهرس المحتويات
117	الملخص:
117	Abstract

يتضح من خلال هذه المذكرة أن التنفيذ الجبري يُعد وسيلة قانونية تمكّن الدائن من استيفاء حقه عن طريق وضع يد القضاء على أموال المدين، سواء كانت منقولة أو عقارية، وذلك في إطار ضوابط إجرائية صارمة تهدف إلى حماية مصالح جميع الأطراف. ففيما يخص التنفيذ على المنقولات، يُشترط توفر شروط موضوعية تتعلق بطبيعة المال المحجوز، وأخرى شخصية تمس أهلية أطراف الحجز، ويُباشَر هذا الإجراء عن طريق المحضر القضائي الذي يتحمل المسؤولية القانونية عن أي إخلال بالإجراءات. أما بالنسبة للتنفيذ على العقارات، فهو يُعتبر إجراءً استثنائيًا لا يتم اللجوء إليه إلا بعد التأكد من عدم كفاية المنقولات، باستثناء حالات الحقوق العينية التبعية، ويخضع لترتيبات قانونية دقيقة تشمل استصدار أمر الحجز، وتبليغه، وتقييده، ثم بيع العقار في المزاد العلني. ويترتب عن هذا البيع صدور حكم رسو المزاد الذي يُشهر في المحافظة العقارية، فينتج أثره بنقل الملكية وتطهير العقار من القيود والرهن السابقة. وبهذا، تُجسد المذكرة مدى دقة وتكامل المنظومة القانونية الجزائرية في تنظيم التنفيذ الجبري، بما يوازن بين استيفاء حقوق الدائنين وصون أموال المدينين من التعسف.

الكلمات المفتاحية: إجراءات ، تنفيذ ، أموال ، مدين

Abstract

It is evident from this memorandum that *compulsory enforcement* is a legal mechanism that enables a creditor to recover their right through the intervention of the judiciary over the debtor's assets, whether movable or immovable. This takes place within a strict procedural framework aimed at protecting the interests of all parties involved.

Regarding the enforcement on movables, specific substantive conditions must be met, relating to the nature of the seized property, as well as personal conditions concerning the legal capacity of the parties involved in the seizure. This procedure is carried out by a judicial officer, who bears legal responsibility for any procedural breach.

As for enforcement on immovable property, it is considered an exceptional measure that is only resorted to after confirming the insufficiency of movable assets—except in cases involving real security rights. This process is governed by precise legal arrangements, including obtaining a seizure order, notifying it, registering it, and then selling the property at a public auction.

This sale results in the issuance of a *judgment awarding the auction*, which is officially recorded in the land registry. This produces the effect of transferring ownership and clearing the property of previous liens and encumbrances.

Thus, the memorandum reflects the accuracy and comprehensiveness of the Algerian legal system in organizing compulsory enforcement in a manner that balances the collection of creditors' rights with the protection of debtors' property from abuse.

Keywords: procedures, enforcement, assets, debtor.