

الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة

Executive seizure of popular real estate

خير الدين فنطازي

Kheireddine FANTAZI

أستاذ محاضر قسم "ب"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة

Lecturer-B-, Faculty of Law and Political Science, May, 8th 1945 University – Guelma-fantazi.kheireddine@univ-guelma.dz

تاريخ النشر: 2022/06/18

تاريخ القبول: 2022/03/17

تاريخ إرسال المقال: 2021/04/21

ملخص:

لقد أولى المشرع أهمية كبرى للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، لما يترتب عن هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا وكذا على الأمن العام، لهذا تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري الذي يشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية وملحقاتها، بهدف حماية حقوق الدائن من جهة وتجنّب المدّين تعسف دائنه من جهة ثانية.

وقد اعتمد المشرع في صياغته قدر الإمكان، على تبسيط الإجراءات وتوضيحها أكثر، وإضافة نصوص جديدة لسدّ النقص والفرغ الذي يكتنف الحجز العقاري، وذلك تماشيا مع ما استقر عليه العمل القضائي، ومع ما أخذت به التشريعات المقارنة، لتبسيط إجراءات الحجز ومنح الدائن فرصة تجنّب آثارها عليه.

كلمات مفتاحية:

الدائن الحاجز، المدّين المحجوز عليه، الاعتراضات، المزاد العلني.

Abstract:

Algerian legislator has attached great importance to the executive distraint of real estate and rights in rem due to the consequences of jeopardizing constitutional right of ownership, as well as public security. That is why new provisions have been introduced on real estate distraint, which include real estate by its nature, property with allocation, real rights and their attachments in drafting them to protect the rights of the creditor on the one and to spare the debtor on the other hand.

The legislator has relied as much as possible on simplifying and clarifying procedures further, and adding new texts to fill the deficiency relating to real estate distraint, in line with judicial decisions and comparative legislation. To simplify the seizure procedures and give the creditor the opportunity to avoid its effects on him.

Keywords:*Distrainor; distrainee; objections; public auction.*

المقدمة:

إن المشرع الجزائري مكن صاحب السند التنفيذي، المنصوص عليه في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا صاحب المطالبة القضائية أمام العدالة، ثبوت الحق محل المطالبة بموجب أحكام نهائية، إمكانية الحجز على عقارات مدنية خاصة عند عدم كفاية أمواله المنقولة، ذلك أن مبتغى الدائن أو صاحب الحق أن يصل إلى اقتضاء حقه عن طريق إجبار مدينه على القيام بما التزم به إذا لم يستجيب طوعا، لذلك يستمر سعيه وراء ذلك بعد المحاكم إلى جهات التنفيذ.

غير أن التنفيذ على العقار يكتسي خطورة، جعلت القوانين المقارنة تشرك السلطة العامة، في الإشراف عليه تطبيقا لقاعدة عدم جواز اقتضاء الشخص حقه بنفسه، ونظرا لأهمية محل التنفيذ ألا وهو العقار، لما له من أهمية خاصة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إحاطته بجملة من وسائل الحماية، مضبوطة بمجموعة من الإجراءات الموصوفة بالدقة والصعوبة.

وللتنفيذ على العقار جبريا عن طريق الحجز عليه، أحكام خاصة في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ليستقل الفصل الخامس منه بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، التي لها سندات مشهورة بالذات وهو موضوع بحثنا في هذا المقال.

ومنه يجب الإشارة إلى مسألة قانونية، مفادها عدم جواز توقيع الحجز تنفيذا على عقار المدين، إلا في حالة عدم كفاية منقولاته وذلك تطبيقا لنص المادة (720) ق.إ.م.إ التي تقضي بأنه (يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها...). (08-09، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

والحجز التنفيذي بمعناه القانوني هو وضع أملاك المدين تحت يد القضاء، تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني لغرض استيفاء الدائن لحقه من الثمن المتحصل عليه، وتكون كل عقارات المدين جائر حجزها حجرا تنفيذا، سواء المقيدة منها بعقود مشهورة أو غير مشهورة، كما يشمل ذلك العقار بطبيعته أو العقار بالتخصيص، وحتى الغلة الناتجة عنه كالثمار والمزروعات كما يقع الحجز التنفيذي على هذا العقار سواء كان مفرزا أو مشاعا، وسواء كانت ملكية المدين لهذا العقار تامة (ملكية الرقبة والانتفاع معا) أو كان مالكا لأحدهما دون الآخر.

وعليه فإن الحجز التنفيذي على العقار، يطرح مشكلة قانونية وفقهية هامة جدا، نظرا لخطورة هذا الإجراء وحساسيته مفادها: هل بيع العقار جبرا عن المدين لا يعد تعسفا في حقه لانعدام الرضا فيه، وهل الإجراءات المطبقة إزاءه تضمن مصلحة المدين كما ضمنت مصلحة الدائن أم لا؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، على اعتبار الحجز التنفيذي على العقار، موضوعا بالغ الأهمية كما وضحته سابقا، فإنني ارتأيت دراسة إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار بدقة، بالبحث في جوانبه القانونية والإجرائية، عن طريق

تقسيم البحث إلى مبحثين هما: وضع العقار تحت يد القضاء في (المبحث الأول)، ثم إلى إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني في (المبحث الثاني)، وذلك حسب الآتي:

المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء:

من المتفق عليه إجرائياً، في حالة ما إذا لم يتمكن الدائن من استيفاء حقه من أموال مدينه المنقولة، فإنه يجوز له الانتقال في التنفيذ إلى العقار، عبر إجراءات الحجز عليه تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني، واستيفاء حقه من حاصل بيع العقار ولكن نظراً لخطورة هذا الإجراء، وحساسية عملية بيع أملاك المدين العقارية، لمساسها بحق الملكية لهذا الأخير مباشرة فإنه قد ضبطها المشرع بإجراء هام، يتمثل في السعي لاستصدار أمراً قضائياً بالحجز، وجملة من الإجراءات التي تتبعه من تبليغ وقيده وهو ما سنتناوله في (المطلب الأول) كما نتناول أهم الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده من خلال (المطلب الثاني) وذلك حسب الآتي:

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه وقيده:

إن الحجز التنفيذي على العقار يستوجب من الدائن، أن يقدم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة، الواقع العقار في دائرة اختصاصها طبقاً لنص المادة (722) ق.إ.م.إ. بقولها: (يقدم طلب الحجز على العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقية).

والجدير بالذكر هنا أن المشرع قد ألزم الدائن بتوجيه طلب الحجز التنفيذي، إلى رئيس المحكمة ولم يأتي على ذكر رئيس الجهة القضائية كما جاءت في العديد من المواد في الحجز التحفظي، وهذا منطقي جداً من الناحية القانونية كون الحجز موضوع الطلب هو حجز تنفيذي وليس تحفظي، إذ من شروطه أن يكون السند الذي بيد الطالب سنداً تنفيذياً ولا وجود لدعوى مطروحة في الموضوع بخصوص الدين، إذ من المفروض ثبوته بسند تنفيذي، ولو كان حكماً فيكون نهائي وبات. (صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

واشترط المشرع في طلب الحجز المقدم من طرف الدائن، أن يشتمل على بيانات جوهرية منصوص عليها بموجب الفقرة الثانية من المادة (722) السالف ذكرها والمتمثلة في الآتي:

- 1- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و/ أو حق العيني العقاري.
 - 2- اسم ولقب المدين وموطنه.
 - 3- وصف العقار و/ أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية. (08-09 ق.)
- غير أنه قد يحدث في غالب الأحيان، أن يعجز الطالب عن تحقيق الشرط الثالث، لأن وصف العقار المطلوب حجزه يحتاج إلى دقة في البيانات وتفصيل العقار، التي كثيراً ما يصعب على الدائن معاينة العقار من الباطن، لامتناع المدين من تمكينه من ذلك.

لذلك وضع المشرع حلين قانونيين بيد الدائن لتسهيل تحقيق هذا الشرط، ويتمثل الحل الأول في تمكينه من المعلومات من خلال المحافظة العقارية، إذا ألزم القانون المحافظ العقاري بإعطاء معلومات للجمهور، إلا أن قانون التسجيل نص على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته (76/105، 1976)، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم.

أما الحل الثاني فيتمثل في الاستعانة بالمحضر القضائي لدخول العقار، والحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته ويتأتى له ذلك بعد استصدار أمر على عريضة، من رئيس المحكمة يسمح له بذلك، حسب الفقرة الثالثة من نص المادة (722) السالف الذكر، وهو أمر غير قابل لأي طعن. (زودة، 2019)

وكل هذه البيانات يجب أن تقيّد في الطلب من أجل الدقة والوضوح، وتفاديا للجهالة في العقار محل الحجز إذ تقضي القاعدة العامة على أن **الجهالة تفضي إلى النزاع**، وهو ما يجنب الدائن حدوث إشكالات في التنفيذ فيما بعد. ويرفق طلب الحجز وجوبا بوثائق أساسية، مذكورة حصرا في المادة (723) ق.إ.م.إ، والتي يترتب على تخلف أي وثيقة منها رفض طلب الحجز وهي:

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي، والتكليف بالوفاء (مع العلم أنه بعد 15 يوم من التكليف بالوفاء يحجر محضر امتناع إذا رفض المدين).
- 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- 3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار، أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمين العيني.

4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار (كالدفتر العقاري أو عقد موثق، عقد شهرة....) (90-25، 1990)

5- شهادة عقارية (وهي وثيقة تستخرج من سجلات الحفظ العقاري).

لكن الجدير بالذكر هنا هو أن الوثائق المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه، من كونها قد تؤدي إلى رفض طلب الحجز لا يعني حرمان الدائن من هذا الإجراء، وإنما يحق له إعادة الطلب مرة ثانية، إذا ما استكمل كل الوثائق المطلوبة لاحقا. (صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

إنه وبعد إيداع الدائن طلب الحجز التنفيذي على العقار، يقوم رئيس المحكمة بالتأكد من توافر الشروط القانونية في الطلب ومن وجود كافة الوثائق الواجب إرفاقها بهذا الطلب، عندها يصدر أمرا على عريضة بالحجز على العقار خلال (08 أيام) من تاريخ إيداع الطلب، طبقا لنص المادة (724) ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: (يتم الحجز على العقار و/أو الحق العقاري بموجب أمر على عريضة، يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب....). (ملزي، 2008)

غير أنه إذا تعددت العقارات محل طلب الحجز، وكانت تابعة لدوائر اختصاص مختلفة، فإنه جاز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد تلك العقارات، ويكون هذا الأمر متضمنا جميع تلك

العقارات رغم تفرقتها على دوائر اختصاص مختلفة، وهذا تسهيلا لطالب الحجز، طبقا للفقرة الثانية من المادة (724) السابق ذكرها، ولتبسيط الإجراءات وتذليل العقبات أمام الدائن.

إنه عند استيفاء الطالب كافة شروط طلب الحجز، وكافة الوثائق المرفقة به، كان الطلب مقبولا من الناحيتين الشكلية والموضوعية ونتج عنه صدور أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة، وهذا الأمر المتضمن توقيع الحجز التنفيذي على العقار نجده يتضمن وجوبا عدة بيانات عامة، تتمثل في الجهة القضائية التي أصدرت الحجز، وتاريخ صدوره والتنويه بالاطلاع على جميع وثائق الملف، وذكر النصوص القانونية المتعلقة بأمر الحجز، حتى يكون صحيحا من الناحية الشكلية ومؤسسا قانونا من الناحية الموضوعية (سماها المشرع بالبيانات المعتادة). (ملزي ع.، 2008)

غير أن هناك بيانات خاصة يتفرد بها أمر الحجز التنفيذي على العقار، نص عليها المشرع في أحكام المادة (3/724) بصيغة الوجوب لأهميتها وهي:

- 1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، وتاريخه والجهة التي أصدرته، ومبلغ الدين المطلوب به.
- 2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.
- 3- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

وعليه تقودنا هذه الشروط الإضافية، إلى طرح مسألة قانونية هامة، مفادها ما هو الجزء المترتب عن تخلف إحدى هذه البيانات وما هو موقف القضاء حيالها؟ وجواب هذا التساؤل هو أن تخلف البيانات المنظمة المذكورة أعلاه يرتب من الناحية القانونية وقوع الأمر بالحجز تحت طائلة البطلان النسبي وليس المطلق، وهو الواضح من آخر فقرة تضمنتها المادة (724) ق.إ.م.إ. بقولها: (إذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلا للإبطال)، فاستخدام المشرع لعبارة قابلا للإبطال ليس معناه أنه باطلا مطلقا، وهو ما يعني أن المحكمة لا تقضي ببطلانه من تلقاء نفسها، وإنما متوقف على إثارة مسألة الإبطال من طرف الخصم، إضافة إلى أنه يحتاج إلى دعوى يسعى من خلالها الطاعن إلى استصدار حكم يقرر إبطال الأمر لتخلف بياناته القانونية.

الفرع الثاني: التبليغ:

يتم التبليغ الرسمي بموجب محضر يقوم بتحريه محضر قضائي، طبقا لنص المادة (725) ق.إ.م.إ. إلى كل من:

- المدين مالك العقار و/ أو الحق العيني العقاري أو الكفيل العيني.
- الغير إذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني له (كصاحب رهن رسمي، أو حق تخصيص أو حق امتياز).
- إدارة الضرائب (من أجل استيفاء الدولة للضرائب عن بيع العقار).

ويتحقق التبليغ الرسمي أن يذكر المحضر القضائي، أنه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له، فيكون التبليغ شخصيا إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ لنسخة الأمر ورفض التوقيع عليه المدين ذاته، وإذا رفض استلام محضر التبليغ أو رفض التوقيع عليه فإن المحضر القضائي يدون في محضره رفض الاستلام والتوقيع.

وإذا رفض تسلم التبليغ الأشخاص المخول لهم قانونا تسلمه نيابة عن المحجوز عليه، فإنه ينشر مضمون التبليغ عن طريق التعليق وفي جريدة يومية وطنية، بعد أخذ الإذن من رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة. (زودة، إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)، 2019)

والغرض من إجراءات التبليغ الرسمي هو إعلان وتنبية المدين المحجوز عليه، أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء ولكن هذا العقار يظل مملوكا للمدين المحجوز عليه، وعليه يجوز له التصرف فيه، فإذا تم شهر التصرف قبل الحجز كان نافذا في حق الحاجز.

وإعلان المدين بموجب التبليغ يكون إنذارا له، إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه، وذلك حسب أحكام المادة 2/725 ق.إ.م.إ، فيكون تبليغ أمر الحجز يرافقه تبليغ إنذار بالدفع قبل بيع العقار جبرا بالمزاد العلني. (صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

ويتمثل الهدف الثالث أو الغرض من التبليغ الرسمي، في تمكين المبلغ له المحجوز عليه، والسماح له بالطعن في عدم صحة إجراءات صدور أمر الحجز، أو بعدم صحة إجراءات التبليغ في حد ذاته. لكن نطرح التساؤل حول تخلف إجراء الإنذار المشار إليه سالفا وما ينتج عنه؟ لنقول أنه بعد البحث لم نجد أن المشرع يطرح أي جزاء على تخلف الإنذار، مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان الإجرائي، مع العلم انه يذهب البعض إلى استبعاد الجزاء عن تخلف الإنذار.

ولقد نصت المادة (3/725) ق.إ.م.إ على إجراء مهم، يتبع مرحلة استصدار أمر الحجز، وكذا مرحلة التبليغ الرسمي له ألا وهو الشهر في مصلحة الشهر العقاري أو ما تعرف بالمحافظة العقارية، وهو القيد الذي سوف نتناوله في المرحلة الثالثة التي سوف يأتي بيانها.

كما أكدت المادة (726) ق.إ.م.إ على الحالة التي يكون فيها الدائن الحاجز، من أصحاب الحقوق الممتازة كأن يكون له تأمينا عينيا على العقار المراد حجزه، كأن صاحب رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز، باعتبار أن له حق تتبع العقار في أي يد كانت طبقا للمواد: (882، 986، 947) قانون مدني، فيجب تبليغ هذا الغير الذي يجوز العقار المثقل بالرهن أو تبليغ الكفيل العيني للدين. (تواي، 2008)

وفي هذه الحالة يمنح الحائز لهذا العقار خيارات هي: إما دفع مبلغ الدين، وبالتالي تطهير العقار من الرهن وإما أن يتخلى عن العقار، والقبول بالحجز الذي ضرب على العقار، والقبول ببيعه بالمزاد العلني. (زودة، إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)، 2019)

إن حالة هذا التأمين العيني على العقار المراد حجزه، هي التي تستوجب قانوناً ضرورة تبليغ الغير صاحب التأمين العيني من جهة والأهم هو أنه يستوجب أيضاً إخطار إدارة الضرائب بالحجز، خاصة إذا كان المدين المحجوز عليه مديناً في نفس الوقت لإدارة الضرائب، ما يجعلها صاحبة امتياز هي الأخرى.

وفي كل الأحوال لا يعتبر العقار محل التنفيذ محجوزاً، لمجرد تبليغ أمر الحجز والإنذار بالدفع قبل البيع، بل وجب على الدائن الحاجز أن يقوم بإجراء القيد، وهو المرحلة الثالثة التي سنتطرق إليها في العنصر الموالي. (سعيد، 2011)

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:

لقد أكدت المادة (3/725) ق.إ.م.إ، على ضرورة إجراء القيد في أسرع وقت، إذ نصت على أنه: (... يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل، في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيد الحجز ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد).

ومنه نستخلص مدى أهمية إجراء القيد ومدى أهمية الإسراع به، حفاظاً على حق الدائن الحاجز، وحماية له من احتمال تهريب المدين المحجوز عليه لأمواله، عن طريق التصرف فيها قبل إجراء القيد، لذا منع المشرع الإبطاء بهذا الإجراء بأن أكد على وجوب قيد أمر الحجز على الفور، أي في ساعته أو يومه، وكأقصى تقدير في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز. (تواتي، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، 2008)

علماً أن قانون الإجراءات المدنية القديم، كان ينص على مهلة شهر للقيد، وهي مدة طويلة أدت في كثير الأحيان إلى تمكن المدين من التصرف في العقار خلالها، وهو الشيء الذي تسبب في ضياع الكثير من الحقوق، ما جعل المشرع يعدل عن هذه المهلة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية، لينص على ضرورة قيده فوراً أو في اليوم الموالي على الأكثر.

وعليه يعد العقار محجوزاً قانوناً من تاريخ قيده في المحافظة العقارية، ويكون المحافظ العقاري ملزماً بقيده من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه (08 أيام) ثمانية أيام حسب مقتضيات المادة (728) ق.إ.م.إ، وتتضمن الشهادة العقارية وجوباً جميع القيود والحقوق، المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم، ويجب على المحافظ العقاري الإشارة بالتدقيق، إلى ساعة وتاريخ إيداع أمر الحجز لكي يتسنى التعرف على ترتيب وروده، خاصة إذا كان هناك عدة أوامر حجز، عملاً بأحكام المادة (729) ق.إ.م.إ. (زودة، إجراءات التنفيذ الجبري (وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)، 2019)

ولقد أورد المشرع في المادة (727) ق.إ.م.إ حالة تعدد الدائنين، وظهر دائن آخر بيده سندا تنفيذياً بقولها: (إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، بعد قيد أمر 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...)، وهنا نكون في حالة تعدد ذوي الحقوق، ومن ضمنهم الدائنين الذين يتنافسون على الأولوية في التقدم في المرتبة وأصحاب التأمين العيني على هذا العقار. (سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، 2011)

وفي هذا الصدد تجدر بنا الإشارة إلى نقطة قانونية هامة جداً، مفادها إمكانية المحجوز عليه أن يرفع دعوى إبطال أمر الحجز التنفيذي لكن فصل المشرع في آجال رفعها طبقاً للمادتين 643 و 725 ق.إ.م.إ، إذ حددها بمهلة شهر واحد

من تاريخ صدور الأمر وليس من تاريخ تبليغه، وإلا سقط الحق في الدعوى وإعتبر الإجراء صحيحاً، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم: 1109761 الصادر بتاريخ: 2016/11/17 عن الغرفة المدنية. (قرار المحكمة العليا، 2016)

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده:

كما سبق الإشارة إليه سابقاً، فإن أمر الحجز يثبت على العقار من يوم قيده بالمحافظة العقارية، وهي المرحلة التي أكد المشرع على ضرورة القيام بها، من قبل المحضر القضائي فوراً أو في اليوم الموالي على أقصى تقدير، وهو الأمر الذي كرس المشرع من خلاله حماية قانونية لمصلحة الدائن.

ولأمر الحجز وقيده عدة آثار قانونية هامة، نلخصها في ثلاثة آثار أساسية هي:

الفرع الأول: قابلية تصرفات المدين للإبطال:

إن تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه و/أو الحق العيني العقاري، تكون قابلة للإبطال من طرف الدائن المحجز إذا ما كانت لاحقة لتقيد أمر الحجز.

ومنه تكون بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، كل تصرف ناقل للملكية يرتب تأميناً عينياً على العقار، أو الحق العيني العقاري المحجوز، سواء صدر هذا التصرف من طرف المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار أو من الكفيل العيني كلها قابلة للإبطال. (سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، 2011)

لكنها قد تكون تلك التصرفات نافذة، في حالة ما إذا أودع هذا المدين، أو الكفيل العيني أو هذا الحائز، بأمانة ضبط المحكمة أو لدى المحضر القضائي، المبلغ الكافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه، للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين، وذلك قبل جلسة المزايدة. (تواتي، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، 2008)

حيث نصت المادة (735) ق.إ.م.إ على أنه: (لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال).

لكن الاستثناء الذي يرد على هذه القاعدة، يمكن تجسيده لدى أصحاب حقوق الامتياز، على العقار المحجوز سواء كان بائعاً للعقار المحجوز، أو مقرضاً لثمنه، أو كان شريكاً مقاسماً فلهؤلاء، الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازهم حتى ولو تم قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري، ولكن يجب أن يقيد حق الامتياز هذا في المواعيد المنصوص عليها في القانون المدني وكذا الإجراءات المدنية والإدارية. (ملزي ع.، محاضرات في طرق التنفيذ، 2008)

فالمواعيد المنصوص عليها في القانون المدني، وزعت نصوصها على المواد من (999 إلى 1001) ق.م.إ نصت المادة (999) ق.م.إ على ميعاد شهرين لتقيد الامتياز بعد البيع ولو كان مسجلاً، وتكون مرتبته بذلك تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً. (07-05، 2007)

وهو الأمر المنطبق على المبالغ المستحقة، للمقاولين والمهندسين المعماريين، والتي تخولهم امتيازاً على هذه المنشآت وهذا حسب المادة (1000) ق.م، وكذا حالة الشركاء الذين اقتسموا العقار، ومالهم من حق امتياز عليه، والذي يجب قيده وتكون مرتبته مماثلة لامتياز البائع المشار إليه في المادة (999) أعلاه، وهذا حسب نص المادة (1001) ق.م.

الفرع الثاني: تقييد حق المدين في التأجير والاستغلال:

لقد أتى المشرع على ذكر حالات متعددة يختلف فيها وضع العقار، ما إذا كان تحت يد المدين أو كان مؤجراً لمستأجر ما وذلك حسب مقتضيات المادة (730) ق.إ.م.إ، التي جعلت من المدين حارساً على العقار المحجوز، إذا لم يكن مؤجراً قبل قيد الحجز إلى أن يتم بيعه، وله خلال الفترة حق السكن فيه إن أراد، وإن كان مؤجراً قبل القيد دخلت الأجرة ضمن الحجز وكان المحجوز عليه ملزماً بها.

إنه بمجرد تبليغ المستأجر بأمر الحجز تبليغاً رسمياً، يمنع على المستأجر دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه، لأن الأجرة تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه، وأما بالنسبة لبدل الإيجار المدفوع قبل تبليغه بأمر الحجز، تبرا ذمة المستأجر منه ويتم مسائلة المالك المدين المحجوز عليه عنها.

وعلى ذكر حق الإيجار، فإنه تجدر الإشارة إلى أن الإيجار المبرم قبل قيد أمر الحجز يسري في حق الحاجز، أما الإيجار المبرم بعد قيد أمر الحجز فلا يسري في حق الحاجز أو المدين، وبمراعاة كل هذه الأحكام فإنه بإمكان المدين إبرام عقود إيجار ولكن بعد الحصول على إذن من القاضي، إذا كان يزيد من إيرادات العقار المحجوز. (ذيب، 2009)

أما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً للغير قبل قيد أمر الحجز، وكان له تاريخاً ثابتاً، فإنه تراعى في ذلك أحكام المادتين (896 و 897) ق.م وكذا المادة (731) ق.إ.م.إ، وعليه يسري الإيجار في حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم ويحتج به في مواجهتهم، غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز، وبمجرد إعلان المستأجر عن الحجز فيصبح هذا المستأجر محجوز لديه، بأحكام حجز ما للمدين لدى الغير بخصوص الأجرة، ولا يحق له دفع الأجرة للمالك لأن هذا الوفاء لا يسرى في حق الحاجز. (ملزي ع.، محاضرات في طرق التنفيذ، 2008)

وإذا ثبت أن الإيجار السابق لقيد أمر الحجز قد تم بسوء نية، أي بتواطؤ من المدين والمستأجر، كان هذا الإيجار قابلاً للفسخ قضاء بناء على طلب الدائن الحاجز، طبقاً لقاعدة (الغش يبطل كل شيء) وهو ما جاء في نص المادة (731) ق.إ.م.إ بقولها: (إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد ولو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار).

في حين نجد أن المادة (896) ق.م نصت على أن الإيجار المبرم بعد القيد، إذا كانت الأجرة فيه غير معجلة فإنه لا يكون نافذاً في حق الدائن الحاجز، إلا إذا كانت داخلة في أعمال الإدارة الحسنة حسب نص المادة أعلاه، وهو ما يفيد أنه لا يهدف إلى الإضرار بالدائن.

كما أضاف المشرع مسألة الإيجار الذي ليس لعقده تاريخاً ثابتاً، وتم إبرامه قبل قيد أمر الحجز، فجعل المشرع حكمه هو عدم نفاذه في حق الدائن الحاجز، وهو ما جاءت به أحكام المادة (2/741) ق.إ.م.إ: (عقود الإيجار التي ليس لها

تاريخ ثابت، و عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز). (ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، 2009)

غير أن اللافت للانتباه وللتساؤل، هو لماذا لم يحدد المشرع مدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكنه أتى على ذكرها وتحديد مدته في القانون المدني في نص المادة (896) منه، إذ أكد أن الإيجار السابق للقيد، إذا زادت مدته عن (09 سنوات) لا ينفذ في حق الدائن المرتهن، إلا في حدود 09 سنوات ما لم يتم الشهر قبل قيد الرهن. وهنا تدفعنا هذه الحالة القانونية إلى التطرق للأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يؤكد في نص المادة (17) منه، على ضرورة شهر الإيجارات التي مدتها تصل إلى (12 سنة)، وإلا فإنها لا ترتب أي أثر بالنسبة للأطراف أو للغير، ومنه تفسر المادة (17) هذه ما أشارت إليه المادة (896) ق.م، في فكرة إذا زاد الإيجار عن (09 سنوات)، وفكرة عدم الشهر قبل قيد الرهن، وهنا منح المشرع للدائن حق التمسك بإبطال الإيجار الذي فاقت مدته 09 سنوات ولم يشهر.

كما قيد المشرع الإيجار المبرم، بقيود نص عليها في نصوص قانونية أخرى، وجب على المدين مراعاتها وإلا كان الإيجار دون أثر اتجاه الدائن الحاجز أو الغير الراسي عليه المزاد، وهذا النص يتمثل في أحكام المرسوم التشريعي رقم: 93 - 03 المؤرخ في: 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07 - 05 المؤرخ في: 2007/05/13، والذي اشترط المشرع بنص المادة 21 منه وجوب أن يكون عقد الإيجار مكتوبا وبتاريخ مسمى طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسم التنفيذي 94 - 69 المؤرخ في: 1994/03/19، حتى يكون نافذا في حق الغير. (زروقي، 1997)

الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز:

إن الثمار تتبع أصلها في الحكم، أي تأخذ حكم العقار المحجوز فتلحق به، سواء كانت طبيعية أو اصطناعية شريطة ألا تكون سابقة عن تاريخ قيد أمر الحجز، والعبارة هنا بيوم فصلها عن العقار المحجوز، أما إن فصلت عن العقار قبل تاريخ القيد فقدت صفة العقار وأخذت بذلك حكم المنقول وصار المفروض فيها إتباع إجراءات الحجز على المنقول. (ملزي ع.، محاضرات في طرق التنفيذ، 2008)

إن الثمار أخذت صفة العقار رغم كونها تدخل ضمن المنقول بحسب المال، وهنا أجاز المشرع بيعها متى ما كان البيع من أعمال الإدارة الحسنة والتسيير العادي من المدين، شريطة أن يتم إيداع تلك المداخيل والإيرادات بأمانة الضبط ليتم إضافتها إلى قيمة الحجز. (عمر، 2001)

إذ تنص المادة (732) ق.إ.م.إ على أنه: (تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به، متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة).

كما أشارت المادة (3/732) ق.إ.م.إ إلى أن المحاصيل الزراعية المختلفة، يبيعها بالمزاد أو عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى تضمن بيعها بأفضل ثمن، شريطة أن يكون ذلك بأمر على عريضة من رئيس المحكمة، على أن يتم إيداع

الناتج بأمانة ضبط المحكمة لكي تضاف على قيمة الحجز. (ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، 2009)

غير أنه تجدر الإشارة أنه في حالة اختلاس تلك الثمار أو الإيرادات، من طرف المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني أو قام بإتلاف تلك الأموال المحجوزة، فإن المشرع وعبر نص المادة (733) ق.إ.م.إ، أحال مرتكب هذا الاختلاس أو الإتلاف على العقوبة المنصوص عليها بقانون العقوبات، بل وتقع العقوبة لمجرد الشروع فيه. (بلقاسمي، 2006) وبالرجوع إلى قانون العقوبات لا سيما المادة (364) منه على أنه: (يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 100.000 دج، المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك.

وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة إلى الغير لحراستها، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج، وتطبق العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة أيضا، على المدين أو المقترض أو الراهن الذي يتلف أو يختلس الأشياء التي سلمها على سبيل الرهن أو شرع في ذلك...). (06-23، 2006) وعليه فإن هذه الثمار والمحاصيل بعد قيد أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه، لم تعد من حقه بل من حق الدائن وتلحق بالعقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية، وهو نفس الحكم الوارد في نص المادة (888) ق.م بقولها: (توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار، ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري).

المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني:

بعد الانتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء، وهي مرحلة تناولناها في المبحث الأول، تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني، والتي نظمها المشرع بإجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق للاشتراك في هذا البيع.

وتتمثل هذه الإجراءات في مرحلتين سنتناولهما بالدراسة في هذا المبحث وهما: المرحلة التمهيدية للبيع والتي نتناولها من خلال (المطلب الأول)، ثم إجراءات البيع بالمزاد العلني من خلال (المطلب الثاني) وذلك حسب ما سيأتي بيانه:

المطلب الأول: المرحلة التمهيدية لبيع العقار:

قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، سن المشرع الجزائري عبر قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجموعة من النصوص الإجرائية تمكن كل ذي مصلحة، من تقديم ملاحظات في شأن العقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه.

علما أن المدين المحجوز عليه لم يكن ليصل إلى هذه المرحلة، إلا بعد عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي بأمر الحجز والإنذار الذي يرافقه، وذلك طبقا لأحكام المادة (734) ق.إ.م.إ.

وعليه تجدر الإشارة إلى أنبيع العقار لا ينجز إلا بمنهج إجرائي يتم إعداده، ويتمثل في الإجراءات المتعلقة بتحديد الثمن الأساسي (الفرع الأول)، ثم إجراءات متعلقة بإعداد قائمة شروط البيع وضبطها وإيداعها وتبليغها (الفرع الثاني)، وآخرها إجراءات متعلقة بجلسة الاعتراضات على البيع (الفرع الثالث)، وهي الإجراءات التي سنفصل فيها حسب الآتي:

الفرع الأول: إجراءات تحديد الثمن الأساسي للبيع:

تكون إجراءات تحديد ثمن البيع، بطلب من الدائن الحاجز أو من المحضر القضائي، من خلال تقديم الطلب إلى رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، من أجل تعيين خبير عقاري مختص، يتولى مهمة تقدير الثمن التقريبي للعقار أو الحق العيني العقاري حسب سعر السوق، وهو الثمن الذي سيبدأ منه البيع بالمزاد العلني جملة أو على أجزاء.

ويجب على الخبير العقاري إعداد تقريره حول قيمة العقار أو الحق العيني العقاري، وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة في مهلة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيينه، وإلا تم تكليف خبير آخر لنفس المهمة، طبقاً لنص المادة (739) ق.إ.م.إ التي نصت على أنه: (يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط، والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة، يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره).

ولقد أحسن المشرع صنعا حين أسند مهمة تقييم ثمن العقار للخبير العقاري، والتي وضع من خلالها حدا للدعاوى القضائية التي كانت ترفع من قبل أمام القاضي العقاري (قاضي الموضوع) لتحديد الثمن إذ جعلها المشرع الآن من اختصاص رئيس المحكمة.

كما تفادى المشرع بذلك ما كان سائداً بالقانون القديم، الذي جعل حدا أدنى للثمن الأساسي والذي كان لا يقل عن (500 دج) طبقاً لنص المادة (386) من قانون الإجراءات المدنية القديم الملغى، إذ كان الثمن رمزياً جداً مقارنة بالقيمة الحقيقية للعقار في السوق حالياً، لذلك نرى أنه من الصواب جعل هذه المسألة لأهل الخبرة كما فعل المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، وهو الأمر الذي يمكن من بيع العقار بأعلى ثمن ممكن.

غير أنه يجوز تجزئة العقارات المراد بيعها، ويتم تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، متى ما رأى الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن المصلحة تقتضي التجزئة على صفقات متعددة، حتى يسهل البيع أو لكي يزيد عدد الراغبين في الشراء وبذلك حاصل البيع، وهنا تجدر الإشارة إلى أنه إذا تمت تجزئة العقار يجب أن يذكر ثمن الطرح بالنسبة لكل صفقة. (دويدار، طرق التنفيذ القضائي، 1994)

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع:

تأتي إجراءات ضبط قائمة شروط البيع، بعد مرحلة إتمام إجراءات تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز إذ لا يمكن إعداد قائمة لشروط البيع، ما لم تكن تتضمن العنصر المتعلق بتقييم العقار، وتحديد ثمنه الأساسي في قائمة شروط البيع.

لذلك وبعد استيفاء مرحلة تحديد الثمن، يسارع المحضر القضائي إلى استيفاء المرحلة الثانية، الممهدة لبيع العقار والمتمثلة في تحرير وضبط قائمة شروط البيع، والتي سنتناولها بالدراسة عبر (الفقرة الأولى) ثم إجراء إيداع قائمة شروط البيع (الفقرة الثانية)، يليها إجراء التبليغ لقائمة الشروط من خلال (الفقرة الثالثة) حسب الآتي:

الفقرة الأولى: تحرير وضبط قائمة شروط البيع:

إن هذا الإجراء أوجبه المشرع مباشرة بعد انقضاء مهلة الشهر الممنوحة للمدين، والذي لم يقدّم بالوفاء رغم إعداده بذلك فجعل إجراءات ضبط وتحرير قائمة شروط البيع، إيداعاً بالتمهيد لبيع العقار بالمزاد العلني. (عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، 2001)

إن قائمة شروط البيع هي عبارة عن ورقة يحررها المحضر القضائي، بناءً على طلب الدائن الحاجز، وتتضمن هذه الورقة كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الدقيق بالعقار المطلوب بيعه (دويدار، طرق التنفيذ القضائي، 1994)، وهي بيانات منصوص عليها بالمادة (737) ق.إ.م.إ في فقرتها الثالثة أنه: (يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
2. السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
4. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييناً دقيقاً، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزاً أو مشاعاً، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.
6. شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
7. تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجرى فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع. (08-09 ق.، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

أما من الناحية الفقهية فقد اختلفت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع هل هي عقد أم لا؟ وهو الأمر الذي يتجلى في الرأي الفقهي الفرنسي الذي اعتبرها (مشروع عقد يقدم من جانب واحد أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها فتعد عملاً نهائياً يشكل شريعة الأطراف المشتركين في المزاد) غير أنه برز رأي فقهي مخالف لهذا

الرأي ومنتقدا له معتبرين أنه من الخطأ تفسير الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد. (08-09 ق.، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

فرغم إشراك البيع التعاقدي مع البيع الجبري في عنصر نقل الملكية مقابل الثمن، إلا أنهما يختلفان في أهم ركن يقوم عليه عقد البيع، ألا وهو ركن الرضا إذ نجد الرضا في البيع التعاقدي، لكنه لا يتحقق وجوده في البيع الجبري لأن العقار يباع بالمزاد دون رضا المدين.

غير أن الجدير بالذكر هو أن المشرع الجزائري، قد أكد على ضرورة وجود كافة البيانات المنصوص عليها بالمادة (737) ورتب الجزاء على تخلف هاته البيانات، وهو قابلية قائمة الشروط للإبطال المخول لكل ذي مصلحة، ويكون الإبطال بموجب طلب من صاحب المصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في الإبطال، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي.

الفقرة الثانية: إيداع قائمة شروط البيع:

بعد أن يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويضبط بياناتها، يقوم بعدها مباشرة بإيداع القائمة لدى أمانة الضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقاري المحجوز، طبقا لنص المادة (737) ق.إ.م.إ، وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات حسب نفس المادة.

بموجب إجراءات الإيداع يتسلم المحضر القضائي، محضرا بالإيداع من أمين ضبط المحكمة، وذلك بعد التأشير عليه من رئيس المحكمة المختص إقليميا، ويحدد فيه جلسات للاعتراضات، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها. ولقبول إيداع قائمة شروط البيع من طرف المحكمة، لا بد من أن ترفق القائمة بمجموعة من المستندات كشرط إجرائي ضروري، والذي أكدته المادة (738) ق.إ.م.إ بنصها على الآتي: (ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2- نسخة من أمر الحجز.

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

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

5- مستخرج جدول الضريبة العقارية).

والجدير بالذكر هو أن المشرع لم يرتب أي جزاء، عن مخالفة المحضر القضائي لمواعيد إيداع قائمة شروط البيع، كما فعل مع باقي الإجراءات التمهيدية الأخرى، ولم يرتب أي أثر قانوني عن تجاوزها لا بالبطلان ولا غيره من الآثار، لتبقى هذه المسألة ثغرة قانونية ينبغي الإحاطة بها بنص صريح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفقرة الثالثة: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

من خلال استقراء نص المادة (740) ق.إ.م.إ، فإننا نخلص إلى اعتبار التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، وهو إجراء وجوبي محددة بمهلة (15 يوم) من تاريخ إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة والتبليغ، هو إجراء يقوم به المحضر القضائي، ويكون التبليغ موجهاً للأشخاص المذكورين حصراً في المادة (740) وهم:

- المدین المحجوز عليه.
 - الكفيل العيني والحائز للعقار و/ أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
 - الدائنين المقيدين كل بمفرده. (صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)
 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- إن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، يكون بموجب محضر يتضمن البيانات المعتادة في كل محاضر التبليغ العادي، إلا أنه يتضمن أيضاً إلى جانبها بيانات خاصة، يجب أن يضيفها المحضر القضائي في هذا المحضر بموجب المادة (741) ق.إ.م.إ وتمثل في الآتي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة. (ملزي ع.، محاضرات في طرق التنفيذ، 2008)

إن توجيه التبليغ لهؤلاء الأشخاص، يتضمن إنذاراً لهم بسقوط البيع بالمزاد العلني للعقار، قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل.

ويترتب على الإنذار أن يصبح جميع المبلغين به أطرافاً في الإجراءات، فإذا لم يتم توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة الشروط لذوي الشأن أو ورثتهم، فلا يجوز الاحتجاج بالتنفيذ عليهم، وذلك أن المادة (740) السالفة الذكر نصت على أنه: (في حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات، في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى). (زودة، إجراءات التنفيذ الجبري (وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)، 2019)

ولم يكتفي المشرع بالإعلان الخاص بالأشخاص المذكورين بالمادة (740) ق.إ.م.إ، وإنما استلزم إلى جانب ذلك التبليغ إعلان عام للجميع يتم عن طريق إجراء قانوني آخر، يعرف بالنشر والتعليق والغرض من إجراء النشر هو إطلاع العموم (الذين يهمهم الأمر) على قائمة شروط البيع، ويكون هذا الإجراء إلزامي بنص المادة (748) ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: (يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية

والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ).

ومن هنا يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع، في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة على حد سواء، وهذا الإجراء يكفل حق الاعتراض على القائمة، لكل شخص خارج عن قائمة الأشخاص الذين أوجب القانون إعلامهم وتبليغهم. (تواقي، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، 2008)

غير أن السؤال المطروح هنا يدور حول مهلة الاعتراض للعامة من الناس، فما دام المشرع حدد مهلة الاعتراض للأشخاص المذكورين حصرياً بالمادة (740) هي مهلة 03 أيام، إلا أنه لم يضع مهلة محددة للعامة من الناس المعنيين بالنشر والتعليق، لذلك ذهب بعض رجال القانون إلى اعتبار الأجل لهؤلاء الأشخاص مفتوحاً، ويكمن تقديمه حتى أثناء جلسة الاعتراضات ذاتها، وهو الأمر الذي لم أستطع الجزم به كباحث في هذا الموضوع، لأنني التمسست فيه عدم تكافؤ الفرص بين الأشخاص المذكورين حصراً وبين العامة من الناس.

كما تجدر الإشارة في هذه الإجراءات، أنه يوجد إجراء إضافي آخر يمكن أن يستعمله الأطراف في هذه المرحلة لا يذكره جل الباحثين في هذا الموضوع، ألا وهو أنه يجوز لرئيس المحكمة وبناء على طلب المدين أو الحاجز، أن يأمر بنشر إضافي كالمناداة العلنية في الأسواق العمومية.

الفرع الثالث: إجراءات جلسة الاعتراضات:

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من أوجب القانون إبلاغهم، ومن أجل تطهير العملية من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت العيوب بالشروط الموضوعية لصحة التنفيذ، أم تعلقت بشروط البيع ذاته، ومنه الوصول إلى تصفية كل تلك العيوب وذلك قصد الوصول إلى مرحلة البيع، نواجه إجراءات قد يتحققان عندها وهما: جلسة للاعتراضات وهو ما نوضحه في (الفقرة الأولى)، والدعاوى الرامية إلى وقف أو تأجيل عملية البيع، من خلال (الفقرة الثانية) وذلك على النحو التالي:

الفقرة الأولى: جلسة الاعتراضات:

إن الاعتراض على قائمة شروط البيع له طبيعة قانونية، تتمثل في اعتباره منازعة قضائية في التنفيذ، من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى حين الفصل فيها بحكم نهائي. (تواقي، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، 2008)

ويرفع طلب الاعتراض تستمر الخصومة القضائية بشأن التنفيذ بمجرد تبليغه للأطراف الأخرى، ويكون الطلب بموجب عريضة لدى رئيس المحكمة، ويتم تسجيلها في سجل خاص حسب تاريخ ورودها بعد دفع الرسوم، مع العلم أنه تقدم العريضة قبل ثلاثة أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات، وإلا سقط الحق في الاعتراض، ومنه فالاعتراض لا يكون بدعوى عادية وفق الأوضاع المعتادة لرفع الدعوى.

أما الصفة القانونية لقبول بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، من شأنها إلحاق الضرر به، وعليه فإن صفة المعارض تثبت للمدين وللكفيل العيني باعتبار أن عقاره ضامناً للمدين، وللمالكين على الشيوع باعتبار أن أنصبتهم غير مفرزة مما يشكل ضرراً لهم، وللدائنين المقيدون، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، باعتبارهم

من ذوي حقوق الامتياز الخاصة على العقار (طبقاً للمواد من 999 إلى 1003) من القانون المدني. (تواقي، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، 2008)

بعد تبليغ عريضة الاعتراض للأطراف الأخرى وتقديم ملاحظاتهم، يفصل رئيس المحكمة طبقاً لأحكام المادة (742) ق.إ.م.إ في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمخضر القضائي، بأمر غير قابل لأي طعن، وذلك في أجل أقصاه (08 أيام).

وبما أن الاعتراض على قائمة شروط البيع تشكل منازعة في صحة الإجراءات، فإنه بمجرد تقديم طلب الاعتراض تتوقف إجراءات البيع إلى غاية الفصل فيه بحكم نهائي، وبعد ذلك يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني. (عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، 2001)

أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض من الأطراف المذكورة سابقاً، بالجلسة المحددة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص بالاعتراضات، ويتمكن بعدها المخضر القضائي من مباشرة إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

ومن الاعتراضات التي يمكن تصورها حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية نذكر أهمها في الآتي:

- 1- الاعتراض ببطالان قائمة شروط البيع لعدم ذكر أحد البيانات المنصوص عليها في المادة (737) ق.إ.م.إ.
- 2- الاعتراض بهدف إلغاء الشروط المخالفة للنظام العام، أو المتضمنة إقصاء من لهم حق في المزايدة قانوناً.
- 3- الاعتراض على الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري والمطالبة بإعادة تقييم العقار.
- 4- الاعتراض على بيع العقار بعد تجزئته إذا كان الشرط الوارد في القائمة قد نص ببيعه غير مجزأ، كون الشرط لا يحفز المزايدين لضخامة العقار، والذي يتطلب مبلغاً كبيراً يدفعه الراسي عليه المزايد.
- 5- الاعتراض على وجود عيب في الإجراءات سواء الشكلية أو الموضوعية، فمن العيوب الشكلية ما تعلق منها بالتبليغ الرسمي والمواعيد، ومن العيوب الموضوعية عيوب في التنفيذ أو أن العقار غير قابل للحجز عليه. (90-30، 1990)
- 6- الاعتراض بسبب وجود دعوى فسخ تخص العقار المحجوز متعلقة بالبيع الأول له، أو القسمة أو المقايضة بسبب عدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو معدل القسمة من طرف المنفذ له.

الفقرة الثانية: الدعوى الرامية إلى وقف أو تأجيل البيع:

هناك دعاوى قد تثار بشأن العقار المحجوز وبيعه، ينبغي الفصل فيها لتصفية كل منازعات التنفيذ، قبل البيع بالمزاد العلني ودعاوى نص المشرع عليها والتي تهدف في مجملها، إلى وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها، والتي تتمثل في الآتي:

أولاً: دعوى اقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة:

وتكون بموجب دعوى استعجالية، يرفعها المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني، لأجل جعل البيع بالمزاد منحصراً على عقار أو حق عيني عقاري واحد فقط دون غيره، ومن شروطه أن يثبت أن قيمة هذا العقار أو الحق العيني العقاري تكفي للوفاء بحقوق الدائنين.

ثانياً: دعوى تأجيل البيع:

وهو حق مكفول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، ويكون بموجب دعوى استعجالية موضوعها طلب تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المنفذ عليه، واشترط المشرع لقبول طلب التأجيل من خلال المادة (744) ق.إ.م.إ أن يثبت المدين أن صافي إيرادات هذا العقار وما ينتجه في سنة واحدة يكفي للوفاء بديونه، وفي حال أمرت المحكمة بتأجيل البيع يتعين على القاضي تجديد الأجل الذي تستأنف فيه الإجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مع العلم أن الأجل المحدد في التأجيل لا يتجاوز مدة سنة واحدة في كل الأحوال. (عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، 2001)

ثالثاً: دعوى الفسخ:

سبق وأن ذكرنا أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع، ومن أنه يجب عليه في خلال (15 يوم) التالية للإيداع توجيهه تبليغ رسمي للأشخاص المذكورين بالمادة (740) ق.إ.م.إ أو ورثتهم، وذلك بإنذارهم بالاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم، خلال الأجل المحدد وإلا سقط حقهم في إبدائها، ومن بين هؤلاء الأشخاص البائع أو المقايض أو الشريك المقاسم إن وجدوا.

وبناء على ما سبق فإنه وعملاً بأحكام المادة (745) ق.إ.م.إ، فإن الإنذار الموجه لهم مفاده أنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن، أو لم يقدموا طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال أجل (03 أيام) على الأقل قبل جلسة الاعتراضات، والتأشير بها على قائمة شروط البيع، فإن حقهم في ذلك يسقط.

غير أنه إذا رفعت دعوى الفسخ أو يتم تقديم طلب إعادة البيع، في الأجل المحدد المذكور 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. (صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

يبر بيع العقار المحجوز أو الحق العيني العقاري بعدة إجراءات ومراحل، تبدأ بتحديد تاريخ جلسة المزايدة إلى إعلان البيع للجمهور ومكانه (الفرع الأول)، مروراً بجلسة المزايدة وإعادة البيع (الفرع الثاني)، إلى صدور حكم برسو المزاد (الفرع الثالث) وكل ذلك سنتطرق إلى تفصيله حسب الآتي:

الفرع الأول: تحديد تاريخ ومكان البيع بالمزاد:

بعد تأشير رئيس المحكمة على قائمة شروط البيع، يحدد فيها تاريخ وساعة جلسة بيع العقار أو الحق العيني العقاري فإذا لم تقدم أي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائماً، أما إذا قدمت اعتراضات على قائمة شروط البيع فإن التحديد المقدم لتاريخ انعقاد جلسة البيع يسقط، ويكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على عريضة يتضمن منطوقه تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة، عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، قبل الجلسة بثمانية أيام (08 أيام) على الأقل طبقاً لأحكام المادتين (737 و747) ق.إ.م.إ. (سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، 2011)

والجدير بالإشارة هنا أنه تتم عملية البيع وفقاً للقاعدة العامة، في مقر المحكمة غير أنه وطبقاً لأحكام المادة (749) ق.إ.م.إ يجوز إجرائها في مكان آخر، حسب رغبة الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، أو صاحب المصلحة في

هذا الاختيار، كما أن المشرع لم يحدد طريقة الاختيار ولا إجراءاته، مما يفيد عدم تقييد الأطراف بشرط استصدار إذن من رئيس المحكمة أو أي إجراء آخر.

غير أن تحديد تاريخ ومكان وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، تحتاج إلى الإعلان عنها بصورة قانونية، عن طريق النشر والتعليق (الفقرة الأولى)، وتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد، وهو الإجراء الذي نوضحه من خلال (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: النشر والتعليق لجلسة البيع بالمزاد:

يعتبر النشر والتعليق بمثابة الإعلان عن إجراء البيع، وهذا الإجراء الغرض منه بعث روح التنافس، في الراغبين في الشراء وقد ضبط المشرع طرق الإعلان ومعاده، محافظاً على فترة زمنية ليست طويلة بين الإعلان والبيع، كما لا يجب أن تكون هذه الفترة بالقصيرة أيضاً.

كما يضمن النشر والتعليق إعلام أكبر عدد من المزايدين بتاريخ ومكان البيع، كما يمكن للأشخاص معرفة شروط البيع على أن يتم نشر الملخص في جريدة يومية، ويعلق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، إضافة إلى تمكين الأشخاص من الاطلاع على تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي وأمانة الضبط، ليكون على علم بالإجراءات التي ستتم عند البيع بالمزاد، وبكل تفاصيل العقار المعروض للبيع ومشمولاته.

ويقوم المحضر القضائي خلال فترة لا تقل عن (20 يوماً) ولا تزيد عن (30 يوماً)، بتحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع موقعا عليه، ويتم نشر الإعلان على نفقة طالب التنفيذ، وقد حددت المادة (749) ق.إ.م.إكل البيانات الجوهرية التي يتضمنها المستخرج، وذلك تحت رقابة القاضي وتمثل هذه البيانات في:

- 1- اسم ولقب كل من الدائن والحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني وموطنه.
 - 2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
 - 3- الثمن الأساسي للعقار، وإذا كان مجزأ يذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
 - 4- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع ويوم وساعة المزايدة.
- وأجاز المشرع إجراء إعلان إضافي بغيت جلب أكبر عدد من المزايدين، من خلال نشر إضافي في أكثر من صحيفة وتعليق الإعلان في أماكن أخرى غير تلك الأماكن التي حددها القانون، والتي جاء تحديدها في المادة (750) ق.إ.م.إ التي ذكرت أماكن محددة وهي:

- 1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة سواء كانت أراضي أو مباني.
- 2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
- 3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- 4- في لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- 5- في الساحات والأماكن العمومية.
- 6- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايدين.

ومن أجل إثبات النشر والتعليق أمام هيئة المحكمة يمكن تحقيقه بواسطة:

- تقديم صورة من الجريدة التي نشرت الإعلان.
- تقديم نسخة من الإعلان مؤشرة على الهامش من طرف الموظف المختص، وهو إما رئيس أمناء الضبط أو قابض الضرائب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- تقديم نسخة من محضر رسمي معد من طرف المحضر القضائي، إذا كان التعليق في العقارات أو الأماكن العمومية أو أماكن أخرى.

ويتم إرفاق هذه الوثائق الثبوتية في ملف التنفيذ، على أن يمكن ذوي المصلحة من إمكانية طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق طبقاً لأحكام المادة (751) ق.إ.م.إ، وتمثل تلك المصلحة في رغبة الدائنين في إعلام المزيد من المزايدين لتحقيق ثمن أكبر في بيع العقار، ويكون طلب الإلغاء بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة خلال (03 أيام) على الأقل قبل جلسة البيع بالمزاد العلني وإلا سقط حقهم في ذلك، مسببهم بالتقصير في التعليق بإحدى الأماكن المذكورة قانوناً. وعلى رئيس المحكمة في هذه الحالة، أن يفصل في طلب الإلغاء في يوم البيع بالمزاد، وقبل افتتاح جلسة البيع بموجب أمر غير قابل لأي طعن، إما بقبول الطلب والقضاء بإلغاء إجراءات النشر والتعليق، وهنا يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة إجراءات النشر من جديد، لكن على نفقة المحضر القضائي لأنه المخطئ، وإما يرفض طلب الإلغاء وفي هذه الحالة يأمر بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني.

الفقرة الثانية: تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ:

إن تقدير المصاريف يعد من الإجراءات التي تسبق جلسة البيع، والتي أوجب القانون من خلال المادة (752) ق.إ.م.إ على رئيس المحكمة أن يقوم بتقدير أتعاب ومصاريف إجراءات التنفيذ، قبل افتتاح جلسة البيع خاصة ما تعلق منها بالتبليغات والنشر والتعليق التي أجزها المحضر القضائي، وكذا أتعاب الخبير القضائي الذي حدد الثمن الأساسي. ويتم تقدير ذلك من خلال عريضة يتقدم بها المحضر القضائي، أو أحد الدائنين في حالة ما إذا كانت تلك الإجراءات مدفوعة التكاليف مسبقاً، ويفصل فيها رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، يحدد فيها هذه المصاريف، على أن يعلن عنها في الجلسة، ويتم تقييدها بعد ذلك في حكم الرسو المزاد الذي سيصدره في نهاية جلسة البيع.

الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

يراد بالمزايدة تلك العملية التي يتم فيها عرض المحجوز، وانطلاق الزيادة في الثمن، وتجري المزايدة في جلسة علنية يرأسها رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين لها، وبحضور المحضر القضائي وكذا أمين الضبط، والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية أيام (08 أيام) على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن 03 أشخاص وهنا يحتمل أن يجري البيع بجلسة المزايدة ذاتها (الفقرة الأولى)، وإما يحدث أن يجري إعادة البيع للمرة الثانية (الفقرة الثانية) وذلك حسب الآتي. (ملحة، 2004)

الفقرة الأولى: جلسة بيع العقار بالمزاد العلني:

يتم افتتاح جلسة البيع، فيقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ومدى توفر النصاب من المزايدين، ثم يأمر بافتتاح المزاد العلني، بالتذكير بشروط البيع والتمن الأساسي وقيمة المصاريف ومبلغ التدرج في المزايدة، والذي يجب أن لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) بين كل عرض. (ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، 2009) غير أنه يمكن أن يحدث تأجيل البيع بالمزاد العلني للأسباب التالية:

1- بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية، كقلة المزايد بين العروض، ويعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

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

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب، يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع، خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً من تاريخ التأجيل، طبقاً لنصوص المواد (753 و 754 و 755) ق.إ.م.إ. ويترب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع، بالكيفية المنصوص عليها بالمواد (749 و 750) والتي سبق توضيحها سابقاً.

أما إذا تعددت العقارات المراد بيعها، وكانت تقع في دائرة اختصاص المحكمة، أو دوائر اختصاص محاكم مختلفة فإنه يشترط في بيع العقارات حسب تتابع تواريخ قيد الحجز في المحافظة العقارية أولاً بأول، فإذا كان بيع عقار واحد يكفي ثمنه لسداد أصل الدين ومصاريف التنفيذ، فإنه يأمر القاضي رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة ويأمر برفع الحجز عنها بقوة القانون، وذلك طبقاً لنص المادة (756) ق.إ.م.إ. (تواقي، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، 2008)

ويجوز دخول المزايدة كل شخص لا يكون من الممنوعين قانوناً، بحكم مهنته الموكلة إليه أو بحكم وضعه، ويكون اشتراكه في المزاد إما بصورة شخصية، أو عبر وكيله بموجب وكالة خاصة، غير أن المدين لا يمكنه دخول المزاد كمشتري لأنها يجوز أن تجتمع فيه صفة البائع والمشتري معاً، مع ضرورة التنويه بأنه لا يوجد نص صريح بمنعه من المزاد.

كما أجازت المادة (925) ق.م. للحائز دخول المزاد بشرط، حسب نصها بالآتي: (يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط ألا يعرض فيه ثمناً أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه)، فإن رسا المزاد عليه أعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، حتى ولو كان هذا الرسو بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية، فيتطهر العقار من كل قيد عند دفع الحائز ثمن الرسو أو أودعه، طبقاً لنص المادة (926) ق.م. (ملحة، الحجز العقاري، 2004)

أما الكفيل العيني ورغم حضوره كطرف في عملية البيع بالمزاد، إلا أنه يعد مثل المدين في نظر بعض رجال القانون لكون العقار الذي يجري التنفيذ عليه، يدخل ضمن ملكه المثقل بالحقوق محل التنفيذ بمقتضاه، غير أنه يرى البعض الآخر من فقهاء القانون جواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين. (ابراهيم، 1980)

وتبدأ العروض فيسقط العرض بعرض آخر أعلى منه، ولا يتم البيع إلا برسو المزاد، طبقاً لنص (69) ق.م فيرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، وكان آخر مزاييد دون أن يتقدم بعده أحد بعرض يليه، وهو الأمر الذي أكدته أيضاً المادة (757) ق.إ.م.إ والتي جعلت المزاد من نصيب من تقدم بأعلى عرض، ويسمى برسو المزاد، بعد أن ينادي القاضي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية (من يزيد)، ويفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع في الحال خمس 5/1 الثمن، والمصاريف والرسوم المستحقة، على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08 أيام) بأمانة ضبط المحكمة.

وباستقراء نص المادة (754) ق.إ.م.إ نجد المشرع قد استعمل ثلاثة مصطلحات هي: جلسة البيع، والجلسة الجديدة والجلسة الموالية، وسنوضح معنى كل من هذه المصطلحات القانونية في الآتي:

1- جلسة البيع: وتعد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني، ويسمىها البعض بالجلسة الأولى، وقد تؤجل هذه الجلسة لجلسة لاحقة للأسباب التالية:

- قلة المزايدين عن ثلاثة أشخاص.
- كون العرض أقل من الثمن الأساسي المحدد.
- عدم التقدم بأي عرض خلال (15 دقيقة).

2- الجلسة الجديدة: وتعد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايدين، حتى ولو كان أقل من ثلاث، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الساسي، وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف، يؤجل القاضي البيع لجلسة موالية، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية المنصوص عليها بالمادة (750) ق.إ.م.إ.

3- الجلسة الموالية: تتعد بعد تأجيل الجلسة الجديدة، ويكون فيها إنقاص العشر (10/1) من الثمن الأساسي ويبيع خلال هذه الجلسة العقار، حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأساسي، لكن إذا قبل الدائن الحاجز الدين عينا بالعقار بالثمن الأساسي المحدد فيجوز له ذلك.

الفقرة الثانية: حالات إعادة البيع بالمزاد العلني:

يعاد بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، حتى وإن تم البيع الأول في حالتين هما:

الحالة الأولى: إذا لم يتم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزايدة، فيعاد المزاد العلني على ذمته، نظر لكونه يقع عليه التزام بموجب المادة (757) ق.إ.م.إ في فقرتها الأخيرة، بأن يدفع حال انعقاد جلسة المزايدة خمس (5/1) ثمن العقار والمصاريف والرسوم المستحقة، وأن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08 أيام)، بأمانة ضبط المحكمة كما سبق شرحه فإذا لم يتم بإيداع الثمن كاملاً خلال هذه المدة، يتم إعداره بأن يدفع المبلغ خلال خمسة (05 أيام)، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

ويكون لحكم رسو المزاد الثاني أثر رجعي، بحيث يلغي الحكم الأول، وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأول يلتزم الراسي عليه المزاد الأول المتخلف عن دفع الثمن، بدفع الفارق في الثمن مع مصاريف المزايدة، والتي تذكر في منطوق حكم رسو المزاد الثاني، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى.

الحالة الثانية: من أجل الرفع من ثمن العقار لاستيفاء جميع الدائنين لحقوقهم، أكدت المادة (760) ق.إ.م.إ على أنه إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي، وخلال اجل ثمانية (08 أيام) التالية لرسو المزاد الأول، يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزاد، ويتعهد كتابيا بزيادة السدس (6/1) على الأقل عن قيمة البيع الأول مع إيداعه قيمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة، بأمانة ضبط المحكمة لقاء تمكينه من وصل عن ذلك.

ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من (749 إلى 757) ق.إ.م.إ، ويتحمل الطالب جميع نفقات تجديد البيع، كما يحق للمزايد الجديد بموجب عريضة، طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية، المترتبة عن تراجعته بأمانة ضبط المحكمة، ويث رئيس المحكمة في هذا الطلب بأمر غير قابل للطعن فيه، طبقا لنص المادة (761) ق.إ.م.إ.

الفرع الثالث: حكم رسو المزاد وآثاره:

سنتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، والنصوص القانونية التي كرسست الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد والإجراءات اللاحقة له، ثم التطرق إلى آثار حكم رسو المزاد والنصوص القانونية المتعلقة به، وعليه نقسم الفرع الثالث إلى فقرتين، حكم رسو المزاد في (الفقرة الأولى)، وإلى آثاره من خلال (الفقرة الثانية) في الآتي:

الفقرة الأولى: حكم رسو المزاد العلني:

لدارسة الطبيعة القانونية لحكم الرسو، يمكن القول بأن حكم رسو المزاد ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع، وإثبات وقوعه، وهو حكم يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية ولذلك لا يمكن الطعن فيه بطرق الطعن في الأحكام القضائية، إلا بطريق الطعن فيه بالبطلان، فيما تمت مخالفته من إجراءات في المزايدة، وهذا الطعن هو حق مخول لكل ذي مصلحة، طبقا للقواعد العامة لدعوى البطلان، ويترتب على الحكم بالبطلان زوال أثر البيع بالمزاد، وكل الالتزامات المترتبة في ذمة الراسي عليه المزاد. (حسين، 1986)

كما اعتبر المشرع حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية، من خلال المادة (600) ق.إ.م.إ، وهو غير قابل لأي طريق من طرق الطعن القضائية طبقا لنص المادة (765) ق.إ.م.إ، لكونه بيع عادي تم تحت إشراف القضاء، كما أنه لا يتم تبليغه للأطراف لأنه تم علنا، وإنما يتم تنفيذه مباشرة بصورة جبرية. (قرار المحكمة العليا، 2003)

وقد حددت المادة (763) ق.إ.م.إ البيانات الواجب ذكرها في حكم رسو المزاد، فضلا عن البيانات المعتادة في الأحكام القضائية في دياحة الأحكام، ونذكر تلك البيانات في الآتي:

1- السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه والإجراءات التي تلتها، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع، ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع.

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا.

6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

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

الفقرة الثانية: آثار حكم رسو المزاد:

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية تتمثل في:

أولاً: يعتبر حكم رسو المزاد عبارة عن سند ملكية، تنتقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المباع والارتفاقات العالقة به إلى الراسي عليه المزاد، مباشرة بعد قيد المحضر القضائي هذا الحكم بالمحافظة العقارية، باعتبار الشهر ينقل الملكية والحقوق العينية العقارية، وللمحضر القضائي مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده، حسب نص المادة (762) ق.إ.م.إ وذلك بعد تسجيله بغية تحصيل جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، بموجب المادة (62) من قانون المالية لسنة 1992 والذي يعد إجراء وجوبي. (91-25، 1991)

ثانياً: يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، تطهير العقار من جميع التأمينات العينية، وفقا لأحكام المادة (764) فقرة 2 ق.إ.م.إ، والمادة (936) ق.م، وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون. (سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، 2011)

ثالثاً: يترتب على حكم رسو المزاد انقضاء الحجز، وانتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع (الحلول العيني) وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع.

رابعاً: إضافة إلى أن المدين المحجوز عليه لا يضمن العيوب الخفية، وكذلك الظاهرة للعقار، باعتبار البيع بالمزاد هو بيع قضائي لا ضمان فيه للعيوب، إذ تنص المادة (385) ق.م على أنه: (لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد).

خامساً: حسم حكم رسو المزاد إشكالات ما قبل المزايمة، بحيث لا يجوز أن يستأنف ليطعن على إجراء سابق على المزايمة.

سادساً: تعتبر إجراءات التنفيذ قد تمت في تاريخ صدور الحكم بإيقاع البيع، وتنتج أثرها من هذا الوقت، ولا تتراخى إلى وقت التسجيل. (صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008)

الخاتمة:

لقد رسم المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مراحل الحجز العقاري بشكل من التفصيل وبذلك حاول سد بعض الثغرات، التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الذي تم إلغائه.

إن أحكام هذا الحجز لا يشمل عقارات مستثناة منها، كتلك التابعة للملكية الوطنية العامة والخاصة، وكذا العقارات الوقفية، والعقارات ذات الملكية الخاصة المقرونة بشرط مانع للتصرف.

كما وفر قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إمكانية للدائن لاستيفاء دينه عبر مجموعة من النصوص، منها أنه قرر أن إمكانية الحجز لا تقتصر على العقار فحسب، وإنما يشمل أيضا الحقوق العينية العقارية، ما لم تكن مستقلة عن العقار التابعة له، وإلا فإن استقلالها عنه ينفي فائدتها والغاية من وجودها، باستثناء حق الانتفاع، أما حق الارتفاق والحقوق العينية العقارية التبعية، فما هي إلا أعباء تقع على العقار لا يتصور الحجز عليها.

ولقد اعتبر المشرع الحجز على العقار، الوسيلة الأخيرة الجبرية التي يلجأ إليها الدائن، للتنفيذ على ذمة المدين وجعل إجراءاته تحت نظر القضاء ورقابته، لما للعقار من أهمية من الجانب الاجتماعي وكذا الجانب الاقتصادي، لذلك جعل تدابير طويلة وإجراءاته خاصة.

لكنه وبالرغم من الأهمية التي أولاها المشرع لعملية الحجز على العقار، ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد من خلال تخصيص فصل كامل له، إلا أن هناك مسائل قانونية هامة ظلت مغفلة منه وغير معالجة ضمن أحكامه، لذلك نتطلع إلى سد ثغراتها وإزالة الغموض عنها من طرف المشرع، وذلك عند التطرق إلى مشروع تعديله القادم.

وعليه نغتنم فرصة هذه الدراسة المنجزة حوله، بتقديم جملة من التوصيات المهمة لسد الثغرات القانونية بشأنه في

الآتي:

- ضرورة تخفيف الإجراءات والقيود المفروضة على طالب الحجز، والتي يعجز عن تحقيقها مثل الشرط الثالث في نص المادة 722 ق.إ.م.إ.

- القضاء على كثرة الوثائق المطلوبة في طلب الحجز، واعتماد الوسائل الإلكترونية الحديثة، لتخفيف العبء عن الطالب وعن مرفق العدالة، مع ضرورة منح الطالب فرصة استكمال الوثائق الناقصة، وعدم الحكم برفض الطلب مباشرة.

- عدم إلزام الخصم برفع دعوى مستقلة لتقرير البطلان النسبي، بل يكفي تقديم دفع بذلك في دعوى الحجز ذاتها مادامت قائمة وهو الأمر الذي يجنب تعطيل مرفق العدالة.

- ضرورة وضع نص قانوني يفرض جزاءا على تخلف شرط الإنذار، كونه إجراء هام ويجب منع التهاون فيه أو إهماله.

- ضرورة سد الثغرة القانونية المتعلقة بمهلة الاعتراض الممنوح لعامة الناس، كما فعل المشرع مع الأشخاص المذكورين بالمادة 740 ق.إ.م.إ، مما خلق عدم تكافؤ الفرص بينهم.

- ضبط عملية البيع التي سمح المشرع بإجرائها خارج المحكمة، كونه لم يحدد طريقة الاختيار وإجراءاته، والذي أدى إلى تهرب الأطراف من شرط الإذن القضائي.

- وأخيرا ننبه على ضرورة تحديد المشرع لموقفه، من مسألة منع المدين من المشاركة بالمزايدة، بنص صريح والقضاء على الفراغ القانوني في هذه المسألة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية:

I. الأوامر:

- 1- الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05-10 المؤرخ في: 20 يونيو 2005، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 31، الصادرة في: 13 مايو 2007.
- 2- الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل.
- 3- الأمر رقم: 91-25 المؤرخ في: 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 65، الصادرة في: 18 ديسمبر 1991.

II. القوانين:

- 1- قانون رقم: 08 - 09 مؤرخ في: 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادر في: 23 أبريل 2008.
- 2- القانون رقم: 06-23، المؤرخ في: 20 ديسمبر 2006 المعدل والمتمم لقانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 84، المؤرخ في 24 ديسمبر 2006.
- 3- القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- 4- القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ثانيا: الكتب:

1. بلقاسمي نور الدين: الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
2. بن سعيد عمر: محاضرات في طرق التنفيذ، دار بلقيس، الجزائر، 2011.
3. ذيب عبد السلام: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة المؤسسة الوطنية للنفون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر، 2009.
4. زودة عمر: إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية الإدارية)، دار هومه الجزائر 2019.
5. عبد العزيز خليل إبراهيم: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، مصر 1980.
6. محمد حسين: التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية، مكتبة الفلاح، لبنان 1986.
7. محمد طلعت دويدار: طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، مصر، 1994.
8. نبيل إسماعيل عمر: الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001.
9. نبيل صقر: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.

ثالثا: المقالات:

1. الغوثي بن ملح: مقال بعنوان: الحجز العقاري، مجلة الاجتهاد القضائي، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، الجزء الأول، لسنة 2004.

2. ليلي زروقي: مقال بعنوان: الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، لسنة 1997.

رابعا: المحاضرات:

1. ملزي عبد الرحمان: محاضرات في طرق التنفيذ، أقيمت على الطلبة القضاة، السنة الثانية، الدفعة 18، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، السنة الدراسية 2008-2009.

2. تواتي الصديق: محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز)، أقيمت على الطلبة القضاة، السنة الثانية، الدفعة 19، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، السنة الدراسية 2009-2010.

خامسا: القرارات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم: 292327 بتاريخ: 2003/01/29، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر 2003.

2. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم: 1109761 بتاريخ: 2016/11/17، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني الجزائر، 2016.

الهوامش:

الأمر رقم: 76/105. (09، 12، 1976). قانون التسجيل. الجزائر، الجزائر.
الأمر رقم: 91-25. (16، 12، 1991). قانون المالية لسنة 1992. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 20). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 21). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 22). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 27). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 27). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 27). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الصديق تواتي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ (الحجوز). (صفحة 30). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
الغوثنى بن ملح. (2004). الحجز العقاري. مجلة الإجتهد القضائي، 1، 123.

الغوثنى بن ملح. (2004). الحجز العقاري. مجلة الإجتهد القضائي، 124.

عبد الرحمان ملزي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ. (صفحة 63). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
عبد الرحمان ملزي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ. (صفحة 64). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
عبد الرحمان ملزي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ. (صفحة 71). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
عبد الرحمان ملزي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ. (صفحة 65). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
عبد الرحمان ملزي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ. (صفحة 75). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.
عبد الرحمن ملزي. (2008). محاضرات في طرق التنفيذ. (صفحة 63). الجزائر: المدرسة العليا للقضاء.

عبد السلام ذيب. (2009). قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة. 373. (وحدة الرغبة، المحرر) الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية.

عبد السلام ذيب. (2009). قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة. الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية.

عبد السلام ذيب. (2009). قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة. الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية.

عبد السلام ذيب. (2009). قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة. الجزائر: المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية.

عبد العزيز خليل ابراهيم. (1980). قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفيز. مصر: دار الفكر العربي.
عمر بن سعيد. (2011). محاضرات في طرق التنفيذ. الجزائر: دار بلقيس.

- عمر بن سعيد. (2011). محاضرات في طرق التنفيذ. الجزائر: دار بلقيس.
- عمر بن سعيد. (2011). محاضرات في طرق التنفيذ. الجزائر: دار بلقيس.
- عمر بن سعيد. (2011). محاضرات في طرق التنفيذ. الجزائر: دار بلقيس.
- عمر بن سعيد. (2011). محاضرات في طرق التنفيذ. الجزائر: دار بلقيس.
- عمر زودة. (2019). إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية). الجزائر: دار هومه.
- عمر زودة. (2019). إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية). الجزائر: دار هومه.
- عمر زودة. (2019). إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية). الجزائر: دار هومه.
- عمر زودة. (2019). إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية). الجزائر: دار هومه.
- عمر زودة. (2019). إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية). الجزائر: دار هومه.
- قانون 09-08. (بلا تاريخ). قانون الإجراءات المدنية والإدارية (المادة 722/2)، 67.
- قانون رقم: 06-23. (20 12 2006). قانون العقوبات معدل و متمم. 84. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون رقم: 07-05. (13 05 2007). القانون المدني معدل و متمم. العدد 31، 58. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون رقم: 08-09. (2008). قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون رقم: 08-09. (25 02 2008). قانون الإجراءات المدنية والإدارية. 67. الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون رقم: 08-09. (25 02 2008). قانون الإجراءات المدنية والإدارية. 67. الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون رقم: 08-09. (25 فيفري، 2008). قانون الإجراءات المدنية والإدارية. 21. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون رقم: 90-25. (18 11 1990). قانون التوجيه العقاري. الجزائر، الجزائر.
- قانون رقم: 90-30. (01 12 1990). قانون الأملاك الوطنية. الجزائر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قرار المحكمة العليا، 292327 (المحكمة العليا، الغرفة المدنية 29 01 2003).
- قرار المحكمة العليا، 1109761 (المحكمة العليا، الغرفة المدنية 17 11 2016).
- ليلى زروقي. (1997). الحجز العقاري. المجلة القضائية، 2، 33.
- محمد حسين. (1986). التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية. لبنان: مكتبة الفلاح.
- محمد طلعت دويدار. (1994). طرق التنفيذ القضائي. مصر: منشأة المعارف.
- محمد طلعت دويدار. (1994). طرق التنفيذ القضائي. مصر: منشأة المعارف.
- محمد طلعت دويدار. (1994). طرق التنفيذ القضائي. مصر: منشأة المعارف.
- نبيل اسماعيل عمر. (2001). الوسيط في التنفيذ الجبري. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.
- نبيل اسماعيل عمر. (2001). الوسيط في التنفيذ الجبري. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.
- نبيل اسماعيل عمر. (2001). الوسيط في التنفيذ الجبري. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.
- نبيل اسماعيل عمر. (2001). الوسيط في التنفيذ الجبري. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.
- نبيل اسماعيل عمر. (2001). الوسيط في التنفيذ الجبري. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في. الجزائر: دار الهدى.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار هومه.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى.
- نبيل صقر. (2008). الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى.
- نور الدين بلقاسمي. (2006). الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.