

خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري

The specificities of the seizure of unpublished tenement in Algerian legislation

العياشي سراقي^{1*}، د. فارس بوحديد²¹ جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة (الجزائر)، serratilayachi@yahoo.fr² جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة (الجزائر)، bouhidfares9@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/05/08 تاريخ القبول: 2021/10/04 تاريخ النشر: 2021/11/12

ملخص:

استحدثت المشرع من خلال القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكاما جديدة لم تكن مألوفة وهي الحجز على العقارات غير المشهورة، وهي تشبه إلى حد كبير للأحكام التي تنظم الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة، إلا أنها تمتاز ببعض الخصوصية نتيجة لعدم وجود أصل ملكية مشهر للعقار المراد حجزه، حيث يرفق مع طلب الحجز مستخرج من العقد العرفي أو المقرر الإداري حسب الحالة بدلا من عقد الملكية ولا ترفق الشهادة العقارية نتيجة عدم وجود أصل ملكية مشهر، كما يتم قيد أمر الحجز بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة بدلا من قيده بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة

كلمات مفتاحية: الحجز، العقارات غير المشهورة، العقد العرفي، المقرر الإداري، المحافظة العقارية.

Abstract:

Through the Law No. 08-09 holding the Code of Civil and Administrative Procedures, the legislator a created a new provisions that were not known, which are the seizure of unpublished tenements. those provisions are similar to the provisions which govern the seizure of the published tenements and / or the published real rights, but they differ in a few specificities due to the absence of the published deed of ownership of the tenement subject of seizure and an extract from the private deed or the administrative deed, depending on the case, instead of the property deed, and the real estate deed will not be attached in the absence the original of the published property, thus it will be transcribed the order of the seizure in a special register opened in the courts administration service instead of transcribing it at the Land Conservation for the tenement and /or the real rights published.

Keywords: Seizure ; unpublished tenements; private deed; the administrative deed; land conservation.

1- مقدمة

إذا كان مألوفاً حجز الدائن لعقارات مدينه المشهورة بعد إثباته إما عدم كفاية أمواله المنقولة أو عدم وجودها أصلاً، باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذي، فإن القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاءنا بأحكام استثنائية لم تكن مألوفة من قبل، تتمثل في إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة متى كان لها عقد عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني أو لها مقرر إداري وذلك بهدف توسعة الضمان العام للمدين، فهل خص المشرع الحجز على العقارات غير المشهورة بإجراءات وشروط خاصة تختلف عن تلك المقررة للحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة؟ .

لإجابة على هذه الإشكالية قسمنا بحثنا إلى محورين، نتطرق بال محور الأول إلى مفهوم العقارات غير المشهورة القابلة للحجز ثم نتقل بال محور الثاني إلى إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة وأثاره.

2. مفهوم العقارات غير المشهورة القابلة للحجز

حصر المشرع قابلية إجراء الإشهار العقاري بالمحافظات العقارية على وجود إشهار سابق يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير، أو على الأقل إيداع العقود والسندات الخاضعة للشهر متزامنة معه، لذلك سنتطرق إلى قاعدة الشهر السابق (النسي) ثم نتقل إلى شروط العقارات غير المشهورة القابلة للحجز.

1.2 قاعدة الأثر السابق والاستثناءات الواردة عليها:

اشترط المشرع أن تكون العقود والسندات الخاصة بالعقارات المتصرف فيها والمودعة بالمحافظات العقارية لها أصل ملكية سابق شهره كما وضع بعض الاستثناءات على هذه القاعدة، لذلك سنتطرق إلى مفهوم قاعدة الشهر السابق (النسي)، ثم نتقل إلى الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر السابق (النسي).

1.1.2 مفهوم قاعدة الشهر السابق (النسي)

تعرف قاعدة الشهر السابق بأنها أصل الملكية السابقة أو الأثر الإضافي للشهر والتي تعني وجود سلسلة مترابطة تعطينا بكل وضوح سلسلة انتقال الملكية العقارية من مالك إلى آخر بموجب عقود أو سندات مشهورة بطريقة واضحة وقانونية وغير متقطعة، حيث تمكننا هذه القاعدة من معرفة جميع المالكين السابقين لهذه العقارات وبالتالي تجعل فكرة التصرف في نفس العقار إلى شخصين أو أكثر مستحيلة، فهذه القاعدة تفيد أنه لا يمكن أن نخضع محرراً للإشهار إلا إذا كان أصل ملكية هذا المحرر بدوره مشهراً وهو ما يضمن توفير الحماية اللازمة لصاحب الحق الجديد ويمنع أي احتمال لتصرفات موازية أو متعددة من نفس الشخص وعلى نفس الحق¹، غير أنه يمكن أن يكون متزامناً مع السند المقدم للإشهار وهو ما يطلق عليه بالشهر المقارن والذي يتم بموجبه إيداع العقود أو القرارات القضائية وباقي السندات

¹ - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 126

² - الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص: 53.

الخاضعة للإشهار رفقة العقد المتضمن أصل الملكية السابق حيث يتم إشهار العقد المتضمن أصل الملكية ليتم إشهار الوثائق المودعة بعده أو بالتزامن معه.

كما تمنع قاعدة الشهر السابق المحافظ العقاري من إشهار عقود الملكية وجميع السندات الخاضعة للإشهار ما لم يكن لها أثر بالسجل العقاري يثبت أحقية المتصرف في العقار¹، وتعتبر قاعدة الشهر السابق أحد الوسائل القانونية التي تزيد في تقوية الطابع الإلزامي للشهر العقاري، ذلك أن المشرع يمنع مالك العقار أو الحقوق العينية العقارية من إبرام عقود تصرف قابلة للشهر العقاري إلا بعد إشهار السندات الخاصة بهذه الحقوق مسبقاً²، لذلك حول المشرع للمحافظ العقاري سلطة فحص ومراقبة السندات المودعة للإشهار من أجل التأكد من احتوائها على مراجع الشهر السابق ومطابقتها لما هو مدون بالسجل العقاري تحت طائلة رفض الإجراء في حالة عدم ذكرها، وذلك تطبيقاً للمادة 101 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، غير أن تطبيق قاعدة الشهر المسبق ليس مطلقاً إذ سمح المشرع بإشهار بعض المحررات دون اشتراط لوجوب ذكر الأثر النسبي لعدة اعتبارات عملية وقانونية.

2.1.2 الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر السابق (النسبي)

إن تطبيق قاعدة الشهر المسبق لا يمكن إعمالها في جميع الحالات لذلك جاءت بعض الاستثناءات بالمادة 89 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم⁴، كما توجد استثناءات أخرى منصوص عنها في نصوص قانونية متفرقة، لذلك سنتطرق للاستثناءات الواردة بالمرسوم الخاص بتأسيس السجل العقاري وتعديلاته ثم نتقل للاستثناءات الواردة بمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية.

2.1.2.1 الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق الواردة بالمرسوم 76-63 وتعديلاته: لقد مرت الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق المنصوص عنها بالمرسوم التنفيذي المتعلق بتأسيس السجل العقاري بثلاث مراحل وهي كما يلي:

أ - الاستثناءات الواردة بالمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976: جاءت الأحكام التي تضبط قاعدة الشهر المسبق بالمادة 88، كما أوردت المادة 89 الاستثناء الوارد عليها بنصها: "لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار عند الإجراء الأول"، فالأحكام المطبقة على العقود والسندات المودعة للإشهار لا تطبق عند الإجراء الأول للإشهار، فبعد القيام بعملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح المنجزة بالمحافظة العقارية المختصة

¹ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2018، ص: 203.

² ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هوم، الجزائر، 2014، ص: 334.

³ تنص المادة 101 من المرسوم 76-63 على: "عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء ويأمر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما على الخصوص:

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة

- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 غير صحيح..."

⁴ المادة رقم: 89 من المرسوم رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في: 25 مارس 1976، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة في: 13 أفريل 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في: 19 مايو 1993، جريدة رسمية عدد: 34، الصادر في: 23 مايو 1993.

إقليمياً¹، فيعد الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكيها عقود تثبت ملكيتهم من يوم تحرير محضر استلام وثائق المسح من قبل المحافظ العقاري، أما أصحاب العقارات الذين لا يملكون سندات قانونية أو الذين لهم سندات إثبات غير كافية، فإن الترقيم النهائي يتم بعد سنتين من تقديم الطلب من طرف الشخص المسجل على وثائق المسح وهذا بعد تعديل المادة 11 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 34 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، كما يسلم الدفتر العقاري للمالك الظاهر الذي ليس بيده سند ملكية قانونية لقطعة أرض مشيد عليها بناء سواء كان ذلك بموجب رخصة بناء أو بدونها وذلك تطبيقاً لأحكام المادة رقم: 48 من قانون المالية لسنة 2005² والتي تنص على: " في حالة تشييد البنايات، برخصة بناء أو بدونها، على أرض ذات أصل تابع لأمالك خاصة للدولة، منحتها السلطات المؤهلة، طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوفر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عمليات المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة، لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أمالك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والأراضي والبنايات..."، فالدفتر العقاري يسلم للملاك الظاهرين بمجرد حيازتهم لهذه العقارات دون أن يكون لهم أصل ملكية مشهر، وبالتالي يعتبر الإجراء الأول للإشهار أحد استثناءات قاعدة الأثر النسبي، ويعد أسلوباً جديداً لم يكن مألوفاً في تكوين الأمالك العقارية وإثباتها³.

ب - الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق الواردة بالمرسوم 80-210: إن الاستثناء على قاعدة الأثر المسبق الذي جاءت به أحكام المادة 89 من المرسوم 63-76 لم يكن كافياً، فالمعطيات الميدانية أشارت إلى ضرورة تكييف هذه النصوص لتسمح بإشهار بعض السندات الأخرى التي لا تحوز على أثر للشهر المسبق لذلك وسع المرسوم 80-210 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 63-76 من الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق بإضافة العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح مارس 1961⁴.

ت - الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق الواردة بالمرسوم التنفيذي 93-123: وسع المشرع من نطاق العقود العرفية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق إلى العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 عند تصرف صاحب الحق الأخير فيها⁵، وذلك بعد صدور الأمر 70-91 المتضمن قانون التوثيق¹، أين أصبحت عملية الشهر إجبارية بعدما كانت اختيارية بالنسبة للأطراف في ظل سريان القوانين الفرنسية.

¹ المادة: 08 من المرسوم رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره

² المادة رقم: 48 من القانون رقم: 04-21 المؤرخ في: 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد: 85، الصادرة في: 30 ديسمبر 2004.

³ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص: 134

⁴ المادة رقم: 03 من المرسوم رقم: 80-210 المؤرخ في: 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد: 38 الصادرة في: 16 سبتمبر 1980.

⁵ المادة الأولى من المرسوم رقم: 93-123، المؤرخ في: 19 مايو 1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد: 34، الصادرة في: 23 مايو 1993.

2.2.1.2 الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق الواردة بمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية:

نصت الكثير من النصوص التشريعية والتنظيمية على استثناءات أخرى ترد على قاعدة الشهر المسبق نذكر منها:

أ - عقد الشهرة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم: **83-352**: سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية²، إجراءات جديدة بالنسبة لشاغل عقار لم تشمله عملية المسح العام للأراضي ولم يجره بشأنه عقود ملكية، حيث يستفيد من أحكام هذا المرسوم ويحصل على عقد مشهر دون البحث في أصل ملكيته، وبالتالي يعتبر عقد الشهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.

ب - تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري: موازاة مع عمليات المسح العام للأراضي فإن القانون **07-02** المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بعد إجراء معاينة حق الملكية العقارية على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام للأراضي، شريطة أن يكون أصحاب هذه العقارات لا يجوزون على سندات ملكية أو يجوزون على سندات حررت قبل الفاتح مارس **1961** ولم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار³، يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري الخاص بالملكية المعنية دون فحص أصل الملكية.

ت - عقود الاستصلاح: طبقاً لأحكام القانون **83-18** المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية فإنه يتم تسليم عقود ملكية للذين يقومون باستصلاح الأراضي الصحراوية والمساحات الاستصلاحية⁴، أين يتم شهرها بالمحافظة العقارية دون البحث في أصل ملكية هذه الأراضي، ونفس الأحكام تطبق بالنسبة للأراضي التي تملك عن طريق الاستصلاح طبقاً للمرسوم التنفيذي **92-289** المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها⁵.

ث - شهادة الحياة طبقاً لقانون التوجيه العقاري: نفس الأحكام المطبق على عقد الشهرة تطبق على شهادة الحياة المنوطة وفقاً لقانون التوجيه العقاري⁶، شريطة توفر عناصر الحياة المنصوص عنها بأحكام القانون المدني.

¹ المادة رقم: 12 من الأمر رقم: 70-91 المؤرخ في: 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية عدد: 107، الصادرة في: 25 ديسمبر 1970- الملغى -

² المرسوم التنفيذي رقم: 83-352، المؤرخ في: 21 ماي 1983، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 24 ماي 1983 - الملغى -.

³ المادة رقم: 02 من القانون رقم: 07-02، المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 28 فبراير 2007.

⁴ القانون رقم: 83-13، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، المؤرخ في: 13 غشت 1983، جريدة رسمية عدد: 34، الصادرة في: 16 غشت 1983.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في: 06 يوليو 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في: 19 يوليو 1992.

⁶ المادة: 39 من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد: 49، الصادرة في: 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم.

ج - الاستثناء الخاص بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام: بعد تعديل أحكام القانون 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام والمشغولة قبل الفاتح جانفي 1981 بموجب القانون 03-86¹، تم بموجب المادة 02 منه تعديل أحكام المادة الأولى من القانون 01-81 لتصبح حتى الأملاك العقارية المستغلة بعد الفاتح جانفي 1981 قابلة للتنازل عنها لشاغليها، غير أنه تم تسجيل عدم قدرت الهيئات العمومية البائعة على إثبات أصل ملكية القطع الأرضية المقامة عليها العقارات القابلة للتنازل مهما كان طابعها، لذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية وحثت مدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات بمناسبة تحريرهم للجداول الوصفية للتقسيم أو عقود التنازل إدراج الصيغة التالية: "... القطعة، تابعة للأملاك الدولة، البلدية أو لخواص، والتي آلت ملكيتها (إلى الهيئة البائعة) من أجل المنفعة العامة"².

ح - وثيقة الإشهاد المكتوب الخاصة بالملك الوقفي: يعمل مدير الشؤون الدينية والأوقاف على جمع ثلاث وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي على الأقل، حتى يتمكن من تحرير شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي وذلك تطبيقاً للمرسوم التنفيذي 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها³، ويتم ذلك على النموذج الرسمي الخاص بالوثائق الخاضعة للإشهاد العقاري، حيث يتم شهرها بمصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً دون مراعاة لقاعدة الشهر المسبق.

2.2 شروط العقارات غير المشهورة القابلة للحجز

حصر المشرع العقارات غير المشهورة القابلة للحجز عليها بالعقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني وكذا العقارات التي لها سندات إدارية، لذلك سنتطرق إلى العقارات المبرمة بعقود عرفية ثابتة التاريخ ثم ننتقل إلى العقارات التي لها مقرر إداري.

1.2.2 العقارات المبرمة بعقود عرفية ثابتة التاريخ

لقد منح المشرع للدائن إمكانية الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة ولاسيما متى كان لها عقود عرفية ثابتة التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني، لذلك سنتطرق إلى تعريف العقد العرفي ثم ننتقل إلى حجج العقد العرفي ثابت التاريخ.

¹ القانون رقم: 03-86، المؤرخ في: 04 فبراير 1986، المعدل والمتمم للقانون رقم: 01-81 المؤرخ في: 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الخلية ومكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد: 05، الصادرة في: 05 فبراير 1986.

² المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم: 02153، الصادرة بتاريخ: 27 ماي 1998، السكنات المتنازل عنها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، المؤسسات والهيئات العمومية في إطار القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المعدل والمتمم، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، فيما يخص إثبات أصل حق الملكية للقطع الأرضية المكونة للوعاء العقاري.

³ سراق العياشي، الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، دكتوراه حقوق - قانون المؤسسة الاقتصادية-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2018-2019، ص: 84.

2.1.2.2 تعريف العقد العرفي:

يعرف العقد العرفي بأنه السند أو المحرر الذي يحرر من قبل المتعاقدين بأنفسهم ويوقع من قبلهما دون الاعتماد على خدمات موظف عام مكلف بهذه المهمة¹، غير أنه يمكن للمتعاقدين الاستعانة بكتاب لتحريره ويتم توقيعه من قبل أطرافه مع الشهود إن وجدوا دون تدخل موظف عام أو ضابط مختص²، مع العلم أن العقد العرفي لا يخضع لأي شكلية أثناء تحريره³،

2.1.2.2 حجية العقد العرفي الثابت التاريخ:

فيما يخص حجية العقد العرفي الثابت التاريخ فيمكن أن نميز بين مرحلتين رئيسيتين:

أ - العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971: أعطى المشرع للعقود العرفية المبرمة قبل صدور قانون التوثيق قوة ثبوتية لا تختلف عن ثبوتية العقد الرسمي كدليل لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية⁴، وذلك تكريسا لمبدأ رضائية العقود الذي كان سائدا آنذاك شريطة أن تكون ثابتة التاريخ وهو ما جاءت به أحكام المادة 89 من المرسوم 63-76 السالف ذكره بعد تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 93-123، كما أن المشرع حصر الحالات التي يكون فيها العقد العرفي ثابت التاريخ وذلك من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام مؤهل قانونا، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء⁵.

من الناحية العملية فأغلبية المحافظين العقارين لا يعتدون إلا بعملية التسجيل لدى مصالح الضرائب كدليل على إعطاء العقد العرفي تاريخا ثابتا قبل الفاتح جانفي 1971، وذلك خوفا من شهرهم لعقود مزورة أو موضوعة، لذلك تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية لتقدم لهم توضيحات فيما يخص طرق إثبات العقود العرفية، أين أوضحت أن الحالات الثلاثة الأولى المنصوص عنها بالمادة 328 من القانون المدني فإن المحافظ العقاري يمكنه التأكد منها بمجرد الاطلاع على الوثائق المقدمة، أما الحالة الرابعة والتي تقضي بضرورة الفصل في مسألة انتساب الخط أو إمضاء المتوفي فلا يمكنه الفصل فيها لأنها من اختصاص القضاء⁶.

¹ حملاوي نجاة، بولحية شهيرة، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس المدينة، العدد: 04، مارس 2018، ص: 186.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2005، ص: 17.

³ خضرواي الهادي، مصطفى هنشور وسيمة، خصوصية الحجز على العقار غير المشهور وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية جامعة عمار تليجان الأغواط، العدد: 01، 2015، ص: 03.

⁴ بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2017، ص: 85.

⁵ المادة رقم: 328 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد: 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

⁶ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 06124، الصادرة في: 17 ديسمبر 1995، فيما يخص طرق إثبات العقود العرفية.

ب - العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971: بعد سريان أحكام قانون التوثيق أوجب المشرع الكتابة الرسمية في جميع المعاملات المتعلقة بعقار أو أي حق عيني عقاري تحت طائلة البطلان¹، كما نصت المادة 793 من القانون المدني بعد صدوره بعدم انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بالعقار بين المتعاقدين وعدم سريانها في حق الغير إلا إذا تم مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، كما اعتبر المشرع بعد صدور الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من خلال المادة 15 منه أنه لا وجود لأي عقار أو أي حق عيني عقاري بالنسبة إلى للغير إلا من يوم شهر عقده بالسجل العقاري، وقد تأكد هذا المبدأ كذلك من خلال المادة 89 من المرسوم 76-63، فلا يتم التصرف في عقار أو حق عيني عقاري إلا بعد إفراغ اتفاق الأطراف في الشكل الرسمي وأمام ضابط عام مختص²، كما أشار المشرع كذلك من خلال المادة 74 من قانون التوجيه العقاري أن المعاملات العقارية يجب أن تكون موضوع اتفاقية محررة في شكل عقد رسمي.

يجدر الذكر أنه في الوقت الذي لم يصبح للعقد العرفي أي أثر سواء فيما بين الأطراف أو بالنسبة للغير، فإن الواقع أثبت أنه استمر العمل بهذه المحررات فيما بين الأطراف نتيجة لمحدودية الثقافة القانونية للمواطنين³، كما استمرت مصلحة التسجيل والطابع بإدارة الضرائب بتسجيل هذه المحررات وذلك راجع لأهداف جبائية تحصيلية محضة وذلك إلى غاية المنع الذي جاء بناء على المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992⁴، والتي عدلت المادة 351 من قانون التسجيل حيث أصبحت تنص على: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية،..."، غير أن المحكمة العليا أعطت للعقود العرفية الحجية الكاملة في عملية نقل الملكية العقارية، فاعتبرت الشكل الرسمي للعقد ليس شرطا لانعقاد البيع وإنما هو فقط شرط لإثبات العقد ونفاذه في حق الغير، واستمر العمل باجتهادات المحكمة العليا هذه إلى غاية اجتماع الغرف مجتمعة بتاريخ 18 فيفري 1997 والذي نص على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...."، في شكل رسمي⁵، وبذلك تم الإقرار بأن كل تصرف يرد على عقار أو حق عيني عقاري يجب أن يجرى في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وعليه فالعقارات المثبتة بعقد عرفي ثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 وحدها التي تصلح لأن تكون موضوع حجز عقاري طبقا لأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ المادة رقم: 12 من الأمر رقم: 70-91، المتضمن قانون التوثيق، السالف ذكره.

² بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري - في ضوء أحدث الاجتهادات القضائي المشهورة للمحكمة العليا، دار هوم، الجزائر، 2016، ص: 279.

³ خضرواي الهادي، مصطفى هنشور وسيمة، خصوصية الحجز على العقار غير المشهور وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سبق ذكره، ص: 07.

⁴ المادة رقم: 63 من القانون رقم: 91-25 المؤرخ في: 16 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد: 65، الصادرة في: 18 ديسمبر 1991.

⁵ قرار المحكمة العليا، الغرف مجتمعة رقم: 136156 مؤرخ في: 18 فيفري 1997، مجلة قضائية 1997، العدد: 01، ص: 10

2.2.2 العقارات التي لها مقرر إداري

بغية تطهير الوضعية العقارية جاء المشرع بعدة آليات لمساعدة المالكين الظاهرين على الحصول على سندات ملكية، وفي كثير من الأحيان تعالج الإدارات المعنية ملفات المستفيدين لكنها لم تصل إلى مرحلة إعداد وتسليم عقود ملكية مشهورة، وذلك سواء بسبب تهاون الإدارة أحيانا أو تعسفها أحيانا أخرى كما قد يكون بسبب تخلف إجراءات وشكليات جوهرية وضرورية لإتمام تحرير العقود كما هو الحال بالنسبة لتحويل الملكية المراد التنازل عنها، فتمنحهم بدلا من ذلك مقررات منح أو تسوية حسب الحالة، لذلك سنتطرق إلى تعريف المقرر الإداري ثم ننتقل إلى أنواع المقررات الإدارية.

1.2.2.2 تعريف المقرر الإداري:

إذا كان العقد الإداري يعرف بأنه العقد الذي يرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام¹، ويعرف القرار الإداري بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام قصد إحداث أثر قانوني²، فإنه يمكن للإدارة إبرام عقود خاصة مع الأفراد وفقا لقواعد القانون الخاص دون اللجوء إلى استعمال امتيازات السلطة العامة.

وعليه فالمقررات الإدارية هي تلك السندات أو القرارات التي تخرجها الإدارة العامة بمناسبة التصرف في العقارات التابعة لمخفظتها العقارية لفائدة الغير³، أو بمناسبة تسوية وضعية الأشخاص الذين يجوزون أراضي أو مباني تابعة للدولة أو جماعتها المحلية أو مختلف المؤسسات والهيئات العمومية، ورغم أن هذه العقود لم يتم إتمام شهرها بمصالح الحفظ العقاري إلا أن المشرع وإيماناً منه بأن هذه السندات تشكل إثباتاً لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بسندات إدارية غير مشهورة.

2.2.2.2 أنواع المقررات الإدارية:

يمكن أن نقسم المقررات الإدارية الخاصة بالعقارات غير المشهورة إلى عدة أنواع نذكر منها:

أ- محاضر المداولات: ويمكن أن نميز بين نوعين من المداولات:

- محاضر مداولات المجالس الشعبية البلدية: بصور الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية⁴، عملت البلديات على دمج الأراضي الخاصة المتواجدة داخل المحيط العمراني والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المحافظة العقارية البلدية وقامت بمنح هذه الأراضي إلى مستفيدين بناء على مداولات المجلس البلدي من أجل بناء مساكن أو حتى مشاريع استثمارية، وبموجب محاضر من هذه المداولات تحصل المستفيدون على رخص بناء طبقاً للتشريع الذي كان

¹ بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص: 10.

² بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص: 08.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سبق ذكره، ص: 41.

⁴ الأمر رقم: 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، جريدة رسمية عدد: 19، الصادرة في: 05 فيفري 1974. - الملغى بموجب المادة رقم: 88 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

معمول به، غير أنها لم تتمكن لسبب أو لآخر من شهر قرارات الإدماج بالنسبة للأراضي التابعة للخواص أو قرارات التحويل بالنسبة للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وبالتالي لم تستطع تسليم عقود ملكية للمستفيدين.

- محاضر مداوالات مجلس إدارة الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير الحضريين العقاريين: يصدر قانون التوجيه العقاري نصت المادة 73 منه على تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات الخلية من قبل هيئات التسيير والتنظيم العقاريين¹، والتي تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، حيث تكلف بجيازة والتصرف في المحافظة العقارية للبلديات كما يمكنها جيازة العقارات والحقوق العينية العقارية والقيام بممارسة الترقية العقارية لحسابها الخاص²، والتنازل عن القطع الأرضية والعقارات لفائدة المواطنين وذلك بعد أن تم التداول بمجلس إدارة الوكالة العقارية سواء بالنسبة للمشاريع المزمع القيام بها أو بالنسبة للعقارات المتنازل عنها للمواطنين، فتصبح محاضر المداوالات بمثابة مقررات إدارية تمكن المستفيدين من جيازة عقاراتهم إلى غاية إعداد عقود الملكية أمام الموثق.

يجدر الذكر أن المرسوم التنفيذي 90-405 عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، فتم من خلاله حل الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وأنشئ بدل منها وكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتم تحويل الذمة المالية والعقارية والحقوق والالتزامات لهذا الكيان الجديد³.

ب- مقررات اللجان الدائرية: ويمكن أن نميز بين نوعين من المقررات، مقررات التنازل عن السكنات الاجتماعية، ومقررات تسوية البنايات الفوضوية

- مقررات التنازل عن السكنات الاجتماعية: بعد صدور القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام والمعدل بالقانون 86-03 تم استحداث لجنة دائرية، تكلف بدراسة ملفات التنازل عن السكنات والمخلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو المهني، تبدي اللجنة رأيها بشأن ذلك عن طريق محاضر والتي على أساسها تعد مقررات تنازل تمضى من قبل رئيس الدائرة، كما تطبق نفس الأحكام على الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المشغولة قبل الفاتح جانفي 2004، حيث يتم التنازل عنها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 وعلى أساس هذه المقررات تقوم إدارة أملاك الدولة أو البلدية أو الموثق حسب الحالة بإعداد عقود التنازل، وعليه تعتبر مقررات التنازل من المقررات الإدارية التي تثبت صحة شغل المستفيد لهذا العقار.

¹ تنص المادة 73 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على: "تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات الخلية، في إطار المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

وكل تصرف تباشره الجماعة الخلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر".

² المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-450 المؤرخ في: 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد: 56، الصادرة في: 26 ديسمبر 1990.

³ المادة رقم: 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد: 68، الصادرة في: 08 نوفمبر 2003.

- **مقررات تسوية البنايات الفوضوية:** نص الأمر 58-01 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وتسويتها¹، على ضرورة تسوية البنايات الفوضوية المشيدة قبل تاريخ صدوره شريطة موافقة اللجنة الدائرية المكلفة بالبت في ملفات التسوية، غير أن الكثير من طالبي التسوية تحصلوا على مقررات تسوية ممضاة من قبل رئيس الدائرة دون أن تجسد بعقود ملكية.

أما القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها²، فنص هو الآخر على تسوية البنايات المنجزة قبل صدوره، وبالضرورة تسوية ملكية الأرض إن لم تكن ملكا خاصا لصاحب البناية، شريطة أن لا تكون ضمن الحالات الغير قابلة للتسوية، والكثير من الطلبات التي تم تجسيدها بمقررات تسوية صادرة عن رئيس الدائرة بصفته رئيس اللجنة المستحدثة للبت في هذا النوع من الملفات هي الأخرى لم تجسد بعقود إدارية لتمليك الوعاء العقاري، غير أن مقررة التسوية تعتبر سند قانوني للعقار موضوع التسوية مما يمكن الدائن من التنفيذ على هذه العقارات.

ت- **رخص البناء وشهادات المطابقة:** المستفيدون من أراضي تابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب عقود إدارية مشهورة وعلى الرغم من بقاء الأرض ملك للدولة إلا أن المباني والمنشآت المقامة عليها من قبل المستثمرين بأموالهم الخاصة تعتبر ملك لهم، حيث تعتبر رخص البناء سند ملكية هذا البناء أو المنشأة وبالتبعية شهادات المطابقة المسلمة بالنسبة لهذه المنشآت كما هو الحال بالنسبة للأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية فقد نصت المادة 08 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أن حق الامتياز الممنوح يسمح للمستفيد بالحصول على رخصة بناء، وهو نفس ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 08-04 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى الأمر رقم: 06-11 وذلك بقولها: "يحول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له،...".

ث- **مقررات استفادة صادرة عن مؤسسات وهيئات عمومية مكلفة بالسكن:** ومن بين أهم هذه المؤسسات دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث نصبت لجنة على مستوى كل ولاية تكلف بدراسة طلبات شراء الأملاك العقارية المشغولة قبل الفاتح جانفي 2004 وذلك تطبيقا للمادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-211 المؤرخ في 11 أوت 2015³، كما نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 جوان 2018 كذلك على: " يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف الطالب أمام لجنة

¹ الأمر رقم: 85-01 المؤرخ في: 13 أوت 1985، المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية عدد: 34، الصادرة في: 14 أوت 1985.

² القانون رقم: 08-15 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 03 أوت 2008.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 15-211، المؤرخ في 11 غشت 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، جريدة رسمية عدد: 44، الصادرة في: 19 غشت 2015.

ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المذكورة في المادة 19 أدناه...¹، تفضي دراسة الطلبات في حالة الموافقة إلى تسليم مقررة تنازل لشاغل هذه الأملاك.

3. إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة وأثاره

يعتبر الحجز على العقارات غير المشهورة أحد الآليات التي استحدثها المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي لم تكن معروفة من قبل بقانون الإجراءات المدنية الملغى، لذلك سنتطرق إلى إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة ثم نتقل إلى أثار الحجز على العقارات غير المشهورة.

3.1 إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة إجراءات دقيقة وطويلة ومتسلسلة لذلك سنتطرق إلى الإجراءات السابقة لعملية البيع بالمزاد العلني ثم نتقل إلى إجراءات عملية البيع بالمزاد العلني.

3.1.1 الإجراءات السابقة لعملية البيع بالمزاد العلني

تمر الإجراءات السابقة لعملية البيع بالمزاد العلني أو ما يعرف بالإجراءات التمهيديّة بأربع مراحل رئيسية:

3.1.1.1 استصدار أمر الحجز:

يتم استصدار أمر الحجز بناء على طلب يقدمه الدائن أو ممثله إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار²، يتضمن الطلب هوية الدائن وموطنه الحقيقي والمختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار، هوية المدين وموطنه، وصف العقار المراد حجزه، مع ذكر موقعه ومشمولاته، ولقد منح المشرع للدائن بإمكانية استصدار أمر على عريضة يسمح فيها للمحضر القضائي بدخول العقار المراد حجزه بغية تقديم وصف كامل للعقار وأخذ قياساته، غير أنه كان من الأجدر لو سمح المشرع للمحضر القضائي الاستعانة بمخدمات خبير عقاري لأنه الوحيد المختص في أخذ القياسات ورفع مخططات مسحية تحدد بدقة موقع العقار، مساحته، حدوده....، يرفق طلب الحجز ب:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها أصلا
- مستخرج من السند العرفي الثابت التاريخ أو المقرر الإداري الخاص بالعقار موضوع الحجز³.

إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق يتم رفض الطلب، غير أن هذا الرفض ليس نهائيا إذ يمكن تجديده بعد استكمال الوثائق المطلوبة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 18-153، المؤرخ في: 04 يونيو 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية عدد: 33، الصادرة في: 06 يونيو 2018.

² المادة رقم: 722، من القانون رقم: 08-09، المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 23 أبريل 2008.

³ يخلف نسيم، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، جصور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص: 155.

يتم إصدار أمر الحجز في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب برئاسة المحكمة، حيث يتضمن أمر الحجز على الخصوص نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، تاريخ وجهة إصداره، قيمة الدين المراد الوفاء به، تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين، تعيين العقار تعيينا دقيقا سواء من حيث موقعه، مساحته، مشتملاته ونوعه، مع العلم أنه في حالة ما إذا أهمل الطلب أحد البيانات المذكورة عد الأمر قابلا للإبطال¹.

3.1.1.2 تبليغ أمر الحجز:

يبلغ أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه مع تسليمه نسخة من أمر الحجز وتدوين ذلك في محضر، وينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ فإن العقار المحجوز سوف يباع جبرا².

3.1.1.3 قيد أمر الحجز:

بما أن العقار المحجوز من العقارات غير المشهورة فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية المختصة، لذلك فالمحضر القضائي ملزم بقيد أمر الحجز بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار، والذي يتم فيه قيد الحجز العقارية وكذلك قيد الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، هذا السجل تم استحداثه بموجب المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل قيد الحجزات المتعلقة بالعقارات التي ليس لها سند ملكية مشهر³.

3.1.1.4 إعداد العقار للبيع:

وتتميز هذه المرحلة بأنها تتكون من عدة مراحل:

أ - إعداد قائمة شروط البيع: يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا⁴، تتضمن هوية الدائن والمدين وموطنهما، السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، مبلغ الدين، أمر الحجز، تاريخ تبليغه الرسمي وقيده⁵، تعيين العقار، تحديد شاغل العقار، صفته، سبب الشغل، كما يتم الإشارة إلى شغوره إن لم يكن العقار مشغولا، شروط البيع، الثمن الافتتاحي والمصاريف.

يؤشر رئيس المحكمة المختصة على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة الاعتراضات المحتملة وجلسة أخرى للبيع، مع تحديد ساعة وتاريخ انعقادها⁶.

¹ المادة رقم: 724، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هوم، الجزائر، 2015-2016، ص: 285.

³ طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 341.

⁴ شحط عبد القادر العربي، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، منشورات الألفية الثالثة، الجزائر، 2010، ص: 135.

⁵ بدواوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-2008، ص: 59.

⁶ المادة رقم: 737، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

إذا خلت قائمة شروط البيع من هذه البيانات فلكل ذي مصلحة طلب إبطالها، وفي حالة إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي، وترفق مع قائمة شروط البيع نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها ومستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز.

ب - تحديد الثمن الأساسي: بناء على طلب المحضر القضائي يعين رئيس المحكمة بأمر على عريضة خبير عقاري من أجل تحديد السعر الافتتاحي للمزاد وكذلك القيمة الحقيقية التقريبية للعقار والتي تبقى سرية، يودع الخبير تقريره التقييمي بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز في مهمته هذه العشرة أيام¹.

ت - تبليغ قائمة شروط البيع: يبلغ المحضر القضائي خلال خمسة عشرة يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني، حائز العقار أو المالكين على الشيوع حسب الحالة وفي حالة الوفاة يبلغ الورثة بصفة جماعية²، وذلك حتى يتمكنوا من الاطلاع على مضمونها وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم.

يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، تاريخ إيداع قائمة شروط البيع، تعيين العقار، الثمن الافتتاحي، تاريخ وساعة انعقاد الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات المحتملة وجلسة البيع بالمزاد العلني، مع إبلاغهم بضرورة الاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم³.

ث - نشر مستخرج من قائمة شروط البيع: يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية، كما يقوم بتعليقها في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية أيام التالية للتبليغ الرسمي لها، وترفق صورة من إعلان الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، كما يمكن لأي شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة⁴.

ج - تقديم الاعتراضات: يمكن كل من الدائنين، المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني أو حائز العقار، المالكين على الشيوع، بائع العقار أو مقرض ثمنه والشريك المتقاسم أو المقايض إن وجد⁵، تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق إلى رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض.

ح - وقف أو تأجيل إجراءات البيع: أجاز المشرع من خلال المادتين 743 و 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل من المدين المحجوز عليه، حائز العقار والكفيل العيني أن يطلب من رئيس المحكمة بطريق الاستعجال إما:

- وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة متى أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات إذا تم التنفيذ عليها كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، علما أنه متى استجاب القاضي لذلك فإن العقارات التي تم وقف عملية البيع بشأنها تبقى محجوزة إلى غاية الوفاء بحقوق جميع الدائنين.

¹ حيث تنص المادة رقم: 739 من القانون رقم: 08-09 على: "... يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بغيره".

² المادة رقم: 740، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

³ بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ - من الناحيتين المدنية والجزائية-، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص: 243

⁴ المادة رقم: 748، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁵ بدواوي عبد العزيز، مرجع سبق ذكره، ص: 74

- تأجيل إجراءات بيع عقار متى أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، ويجدد الأجل الممنوح للمدين بالأمر الفاصل بتأجيل البيع على أن لا يتجاوز سنة واحدة، كما يجدد نفس الأمر الميعاد الذي تستأنف فيه إجراءات البيع متى لم يقم المدين بالوفاء بديونه¹.

تسجل الاعتراضات المقدمة في سجل معد خصيصا لذلك بالترتيب حسب تاريخ وساعة ورودها، ويتم عقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة والتي تتم بحضور المعارض، الحاجز والمخضّر القضائي².

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات إن وجدت في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمر غير قابل لأي طعن، أما إذا لم تقدم أي اعتراضات يقوم أمين الضبط بالتأشير في السجل، ويشرع المخضّر القضائي في إتمام إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني³.

خ - تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني: يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بعد الفصل في الاعتراضات وللمخضّر القضائي أو الدائن الحاجز طلب تحديدها بموجب أمر على عريضة⁴، يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات ليقوم بعدها المخضّر القضائي بإخطار الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد بمكان جلسة البيع بالمزاد العلني، تاريخها، ساعتها ويكون ذلك على الأقل قبل الجلسة بثمانية أيام.

وإذا كان الأصل أن تتم عملية البيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة، إلا أنه يمكن أن تتم عملية البيع في مكان آخر محتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين، وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة عنوان المكان الذي ستعقد فيه جلسة البيع وهذا لا يكون إلا بناء على طلب الدائن الحاجز أو المدين المحجوز عليه أو كل من له مصلحة.

ر - الإعلان عن البيع بالمزاد العلني: يقوم المخضّر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل بتحرير مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع ثم يقوم بعملية نشر الإعلان عن عملية البيع على نفقة طالب التنفيذ، يتضمن المستخرج إضافة إلى البيانات المألوفة اسم ولقب كل من الدائن الحاجز، المدين المحجوز عليه، الحائز، الكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم، تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع، الثمن الافتتاحي، تاريخ وساعة البيع وأخيرا تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر، يتم تعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة، في جريدة يومية وطنية أو أكثر، في لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع، لوحة إعلانات قباضة الضرائب، البلدية، الساحات والأماكن العمومية، يتم إثبات نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور لإرفاقه مع ملف التنفيذ⁵.

ز - إلغاء إجراءات النشر والتعليق: منح المشرع للدائن الحاجز والدائن المتدخل في الحجز، المدين المحجوز عليه والكفيل العيني إمكانية تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة يطلبون من خلالها إلغاء إجراءات النشر والتعليق على أن يكون ذلك قبل

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره، ص: 305.

² بربارة عبد الرحمن، مرجع سبق ذكره، ص: 245

³ المادة رقم: 742، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁴ المادة رقم: 747، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁵ المادتين رقم: 749، 750، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن، إذا نطق رئيس المحكمة بإلغاء إجراءات النشر والتعليق يتم تأجيل عملية البيع إلى جلسة أخرى ويأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق على حساب المحضر القضائي، أما إذا فصل رئيس المحكمة برفض طلب الإلغاء يأمر فوراً بافتتاح عملية البيع بالمزاد العلني¹.

س - تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ: يقوم رئيس المحكمة بتقدير أتعاب المحضر القضائي ومصاريف التنفيذ بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين، حيث يتم الإعلان عن قيمة التقدير قبل افتتاح جلسة البيع، ويتم ذكرها في منطوق حكم رسو المزاد².

3.1.2 إجراءات عملية البيع بالمزاد العلني

نتطرق إلى جلسة البيع بالمزاد العلني، إعادة البيع بالمزاد العلني، شهر حكم رسو المزاد.

3.1.2.1 جلسة البيع بالمزاد العلني:

يتولى رئيس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع أو القاضي الذي ينتدبه والذي يكون عادة رئيس القسم العقاري الذي يعين لهذا الغرض في اليوم والساعة المحددين وبحضور كل من المحضر القضائي، أمين الضبط، الدائن الحاجز، المدين المحجوز عليه، حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد والذين يجب أن يبلغوا بتاريخ جلسة البيع على الأقل ثمانية أيام قبل تاريخ الجلسة كما يحضر المزايدون الذين لا يجب أن يقل عددهم عن ثلاثة مزايدين على الأقل³.

يتم افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني من طرف القاضي بعد أن يتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، غير أنه يمكن أن تأجل جلسة البيع بناء على طلب يقدم من أطراف الحجز عند قلة المزايدين، إذا قبل رئيس الجلسة طلب التأجيل تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل⁴.

يأمر القاضي بافتتاح المزاد، بعد أن يذكر بشروط البيع، نوع العقار، الثمن الافتتاحي، الرسوم والمصاريف العائدة للخزينة العمومية ولاسيما حقوق التسجيل والإشهار العقاري بالإضافة إلى المصاريف القضائية وحقوق المحضر القضائي، ثم يحدد مبلغ التدرج في الزيادة والذي لا يقل عن 10.000 دج عند كل عرض⁵.

عند عدم توفر نصاب المزايدين أو كانت العروض المقدمة أقل من الثمن الأساسي المحدد من قبل الخبير أو لم يتم تقديم أي عرض مطلقاً خلال خمسة عشرة دقيقة من افتتاح المزاد يقرر القاضي تأجيل جلسة البيع إلى تاريخ لاحق، على أن يكون ذلك خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتعدى خمسة وأربعين يوماً ويثبت ذلك في سجل الجلسة⁶.

¹ زهدور السهلي، مزيان محمد الأمين، إجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المحلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، مجلد: 51 عدد: 03، 2014، ص: 189.

² طاهري حسين، مرجع سبق ذكره، ص: 331.

³ شحط عبد القادر العربي، مرجع سبق ذكره، ص: 137.

⁴ المادة رقم: 753، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁵ بربارة عبد الرحمن، مرجع سبق ذكره، ص: 252.

⁶ شحط عبد القادر العربي، مرجع سبق ذكره، ص: 138.

أما الجلسة الثانية فإذا كانت العروض المقدمة أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقوم الرئيس بتأجيل الجلسة مع إنقاص عشر (10/01) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وذلك دون مراعاة لعدد المزايدين، أما في الجلسة الثالثة فيباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عيناً بالعقار بالثمن الأساسي المحدد من قبل الخبير¹.

في حالة تعدد المزايدين فالمراد يرسو على من تقدم بأعلى عرض، ويعتد بالعرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة، يدفع من رسا عليه المزايدة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، أما بقية الثمن فيدفع في أجل ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإلا تم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام فإن تخلف عن الدفع يتم إعادة البيع على ذمته، حيث يلتزم المتخلف بدفع فارق الثمن إذا كان ثمن البيع الجديد أقل من البيع الأول دون أن يكون له الحق في الزيادة، أما إذا كان من رسا عليه المزايدة دائناً وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمناً للمبيع².

3.1.2.2 إعادة البيع بالمزاد العلني:

أقر المشرع أنه إذا تم البيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، فإنه يجوز لكل شخص وخلال ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ جلسة البيع تقديم عريضة يطلب فيها إعادة البيع شريطة تقديمه زيادة تقدر بسدس (6/1) قيمة الثمن الراسي به المزايدة على الأقل³، يتم إيداع الثمن كاملاً مع قيمة الرسوم والمصاريف القضائية بأمانة ضبط المحكمة، ويتم في هذه الحالة إعادة عملية البيع وبنفس الكيفيات السابقة⁴، غير أن المزايدة الجديدة وقبل الحكم برسو المزايدة يجوز له الطلب من رئيس المحكمة إيقاف إعادة البيع بعد إيداعه المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعته بأمانة ضبط المحكمة⁵، يفصل الرئيس في هذا الطلب بأمر غير قابل لأي طعن.

3.1.2.3 حكم رسو المزايدة:

يصدر القاضي حكماً يسمى حكم رسو بيع بالمزاد العلني وذلك بعد أن يقع المزايدة على آخر من يقدم أعلى عرض، وحكم رسو المزايدة لا يعتبر من حيث المنطوق حكماً قضائياً فاصلاً في النزاع، لكن من ناحية الشكل يعتبر حكم على اعتبار أنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام⁶، كما يقوم المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن رسا عليه المزايدة، وحسب ما جاء بأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن حكم رسو المزايدة يعتبر خاتمة إجراءات التنفيذ على العقارات الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزايدة، ويعتبر حكم رسو المزايدة بمثابة سند ملكية العقار، غير أن المحضر القضائي القائم على التنفيذ مجبراً على إيداع هذا الحكم بالمحافظة العقارية المختصة بغرض الشهر خلال شهرين من تاريخ صدوره.

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره، ص: 310.

² حيث تنص المادة رقم: 759 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "إذا كان من رسا عليه المزايدة دائناً وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع وفقاً للمادة 757 أعلاه، يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمناً للمبيع".

³ سنقوة سائح، قانون الإجراءات المدنية، نصاً وتعليقاً، وشرحا وتطبيقاً، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص: 297.

⁴ المادة رقم: 760، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁵ بربارة عبد الرحمن، مرجع سبق ذكره، ص: 257.

⁶ خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2008، ص: 167.

2.3 آثار الحجز على العقارات غير المشهورة

تنتهي عملية التنفيذ بصدور حكم رسو بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني وينتج عن صدور هذا الحكم آثارا قانونية حيث سنتطرق بالعنصر الأول إلى شهر حكم رسو البيع بالمزاد العلني ثم نتقل بالعنصر الثاني منه إلى الإشكالات التي يثيرها شهر حكم رسو بيع المزاد العلني للعقار غير المشهر

1.2.3 شهر حكم رسو البيع بالمزاد العلني

يتدخل في عملية شهر حكم رسو البيع بالمزاد العلني المحضر القضائي بصفته قائم على التنفيذ من جهة والمحافظ العقاري بصفته المسؤول عن الجهة المخول لها قانونا القيام بعملية الإشهار العقاري للعقد المتضمن حكم رسو البيع بالمزاد العلني الصادر من جهة ثانية لذلك سنتطرق إلى تحرير العقد المتضمن إيداع حكم رسو البيع بالمزاد العلني، ثم نتقل إلى شهر العقد المتضمن إيداع حكم رسو البيع بالمزاد العلني.

1.1.2.3 تحرير العقد المتضمن إيداع حكم رسو البيع بالمزاد العلني:

يتعين على المحضر القضائي إفراغ مضمون الحكم في شكل عقد رسمي¹، وعلى نموذج محدد من قبل وزير المالية²، فيقوم بتحرير العقد في أصل ونسختان، نسخة أصلية يحتفظ بها ضمن أصول مكتبه، ونسختان تودعان بالمحافظة العقارية واحدة من هاتين النسختين على ورق عادي مخصصة لحمل تأشيرة الإشهار العقاري، ونسخة تكون على نموذج إ.ع رقم: 06 التي يحتفظ بها بالمحافظة العقارية بعد عملية الشهر العقاري، يتم إيداع حكم رسو البيع بالمزاد العلني بالمحافظة العقارية خلال شهرين من تاريخ الحكم برسو المزاد³، غير أن المشرع لم يرتب آثار أو عقوبات في حالة عدم قيام المحضر القضائي بإيداع الحكم للشهر خلال الأجل المحدد وهذا خلافا لأحكام المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية الملغى والتي حملت الراسي عليه المزاد مهمة شهر الحكم خلال نفس الأجل وإلا أعيدت عملية البيع بالمزاد على ذمته، لذلك نتساءل عن الآثار المترتبة عن عدم قيام المحضر القضائي بإيداع الحكم للشهر خلال هذا الأجل، هل تعاد عملية البيع بالمزاد العلني مثلما كان معمول به في ظل سريان أحكام القانون الملغى أم تطبق عقوبات مالية فقط على المحضر القضائي، والراجح أن المحافظ العقاري يفرض على المحضر القضائي غرامة تأخير إذا تقدم لإيداع الحكم بعد مرور شهرين.

2.1.2.3 شهر العقد المتضمن إيداع حكم رسو البيع بالمزاد العلني:

يتم إيداع العقد المتضمن حكم رسو بيع عقار بالمزاد العلني من قبل المحضر القضائي القائم على التنفيذ بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تبعا لموقع العقار، يتعامل المحافظ العقاري معه مثلما يتم التعامل مع جميع السندات المودعة قصد الحصول على تأشيرة الشهر العقاري، فيحصل من المحضر القضائي رسم الشهر العقاري المحدد بموجب قانون المالية لسنة 2018 والمقدر 1% من قيمة العقار، ثم تتم مراقبته من الناحية الشكلية وتوفر الوثائق المرفقة معه، ليتم قيده بسجل

¹ المادة رقم: 61، من المرسوم رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره

² وزير المالية، القرار رقم: 186، المؤرخ في: 05 نوفمبر 2007، المحدد لنماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجولوي قيد الرهن وتجديده، جريدة رسمية عدد: 17، الصادرة في: 30 مارس 2008.

³ المادة رقم: 762، من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

الإيداع طبقا لمقتضيات المادة 41 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قبل أن يخضع لعملية الفحص والمراقبة دون مراعاة لقاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمادة 88 من المرسوم 76-63 السالف ذكره وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على: "مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 أعلاه، تتم إجراءات شهر حكم رسو البيع بالمزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرتها اختصاص موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية"، في حالة كانت نتيجة الفحص إيجابية يتم شهر العقد المودع وتحميل النسخة الثانية تأشيرة الشهر العقاري وإعادة المحضر القضائي محرر هذا العقد ليسلمها بدوره للراسي عليه المزاد، أما إذا كانت نتائج الدراسة سلبية فيحرر المحافظ العقاري رد إجراء مسبب للمحضر القضائي.

حصر البعض عملية الحجز على العقارات غير المشهورة بالعقارات الواقعة بمناطق لم تخضع بعد لعملية المسح العام¹، غير أننا نرى إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة الواقعة بمناطق شملتها عملية المسح العام شريطة أن يكون تعيين العقار كاملاً وذلك بذكر المراجع المسحية الخاصة بهذا العقار بالحكم القضائي المتضمن رسو البيع بالمزاد العلني، كما يقوم المحضر القضائي باستخراج ملخص المسح والشهر (CC4BIS) من مصالح مسح الأراضي والذي يصب فيه ملخصاً للحكم قبل أن يقوم بإيداعه رفقة الحكم بالمحافظة العقارية حتى يتم تحويله لمصالح المسح قصد القيام بالتحيينات اللازمة، كما أن المشرع منح للدائن إمكانية الحجز على عقارات المدين غير المشهورة متى كان لها مقرر إداري أو سند عرف ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني دون أن يربط ذلك بعملية المسح العام للأراضي.

3.2.2 الإشكالات التي يثيرها شهر حكم رسو بيع المزاد العلني للعقار غير المشهور:

إيداع العقد المتضمن حكم رسو البيع بالمزاد العلني لعقار غير مشهور بالمحافظة العقارية قد يثير إشكالات تعيق إتمام هذه العملية، لأن عملية الحجز على العقارات غير المشهورة عملية جديدة بالنسبة لجميع الأطراف المتدخلين في هذه العملية، لذلك سننتقل إلى الإشكالات التي يواجهها المحضر القضائي ثم نتقل إلى الإشكالات التي يواجهها المحافظ العقاري.

3.2.2.1 الإشكالات التي يواجهها المحضر القضائي: عملية تحرير العقود وشهرها لا يعتبر اختصاص أصيل للمحضر القضائي لذلك فيمكن أن يواجه العديد من الإشكالات أهمها:

أ - مرفقات العقد: حتى يتم قبول الإيداع يجب أن ترفق مع العقد المتضمن حكم رسو المزاد وثائق لا يتم قبول الإيداع بدونها، كشهادة ميلاد المشتري، أما إذا كان العقار واقع بمنطقة ممسوحة فعلى المحضر القضائي إرفاق مستخرج مسح الأراضي نموذج CC4BIS، وهناك حد أدنى من المعلومات يجب ذكرها بهذا المستخرج، كالمالك القديم، المالك الجديد، التعيين الكامل للعقار، ثمن البيع، وهذه الإجراءات يصعب على المحضر القضائي القيام بها لأنها بالنسبة إليه غير مألوفة.

ب - التعيين الدقيق للعقار: يجب على المحضر القضائي أن يقدم تعييناً دقيقاً للعقار المحجوز، كنوعه، البلدية، الشارع والرقم، المساحة والحدود، أما إذا كان العقار واقع بمنطقة ممسوحة فيجب ذكر رقم مجموعة الملكية والقسمة المسحية إضافة إلى المساحة المسحية وكل هذه المعلومات لا يمكن للمحضر القضائي الحصول عليها بسهولة لعدم اختصاصه.

¹ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سبق ذكره، ص: 303.

ت - تسجيل العقد قبل إيداعه للشهر: كثيرا ما يقوم المحضر القضائي بإيداع حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية، دون سبق تسجيله أو دون أن يرفق معه مصاريف الشهر العقاري، بل أن هناك حتى من لا يقوم بإفراغ محتوى الحكم في النموذج الخاص بالعقود.

3.2.2.2. الإشكالات التي يواجهها المحافظ العقاري: تواجه المحافظ العقاري أثناء فحصه للعقد المتضمن حكم رسو المزاد العلني لعقار غير مشهر بعض الصعوبات نذكر منها:

أ - إشكالية عدم وجود أصل ملكية مشهر: يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقد في سجل الإيداع بعد التأكد من وجود كل المرفقات وخلوه من العيوب الشكلية، لتأتي مرحلة دراسة العقد من ناحية المضمون، التي تتوج إما بشهر العقد أو رده، وما دام العقد لا يتوفر على أصل ملكية مشهر فهو غير مسجل. مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية¹، لذلك لا يمكن للمحافظ العقاري فحص التعيين ودراسته أو التعليق عليه نتيجة لعدم وجود سند يمكن الارتكاز عليه أو مقارنته به، وإذا كانت هذه الحالة تطرح في نظام الشهر الشخصي فإن الإشكال الحقيقي يطرح عندما يكون العقار واقع ضمن منطقة ممسوحة، حيث يفترض أن يقدم بمناسبة كل إيداع لوثيقة قصد الإشهار الدفتر العقاري الخاص بهذه الملكية²، وعلى اعتبار أننا بصدد دراسة عقد يتضمن حكم بيع بالمزاد العلني لعقار غير مشهر فأكد أن هذه العقارات مسجلة بوثائق المسح إما باسم المدين المحجوز عليه بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني لأنه أثناء القيام بأشغال المسح العام يؤخذ المالك الظاهر بعين الاعتبار أو تسجل باسم الدولة، البلدية، أو المؤسسات والهيئات العمومية المختلفة في حالة العقارات التي لها مقررات إدارية.

المشرع نص صراحة على شهر حكم رسو بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني بالمحافظة العقارية ودون مراعاة لأصل الملكية، لذلك فالمحافظ العقاري مجبرا على عدم اشتراط الدفتر العقاري. بمناسبة إيداع الحكم للإشهار غير أنه مجبرا على اشتراط إرفاق مستخرج مسح الأراضي حتى يتمكن من القيام بإجراءات مطابقة السجل العقاري مع وثائق المسح وذلك بإرسال مستخرج المسح (CC4BIS) حاملا لمراجع الشهر العقاري الخاصة بالحكم المشهر إلى مديرية مسح الأراضي للقيام بالتحيينات اللازمة وفقا لذلك، ويسلم الدفتر العقاري الذي يعد بعد إشهار العقد المتضمن حكم رسو البيع بالمزاد مباشرة باسم الراسي عليه المزاد.

ب - إشكالية نقص تعيين العقار: المحضر القضائي غير مختص في أخذ القياسات فحتى يكون التعيين دقيق على المحضر القضائي الاستعانة بخبير عقاري من أجل مساعدته في إعطاء وصف وتعيين دقيق للعقار، سواء من حيث المشتملات أو الحدود أو المساحة، ولذلك أهمية كبيرة أثناء بيع العقار المحجوز، سواء بالنسبة للراسي عليه المزاد أو المحافظ العقاري فاحص العقد، بالإضافة لمصالح مسح الأراضي بعد عملية الإشهار.

¹ المادتين رقمي: 41 و44، من المرسوم رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره

² المادة رقم: 50، من المرسوم رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره

4. خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها:

رغبة من المشرع في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونا وحماية لحقوقه، مكنه من اللجوء إلى حجز عقارات مدينه وإن كانت غير مشهورة متى توفرت على عقود عرفية ثابتة التاريخ بمفهوم أحكام القانون المدني أو لها مقررا إداريا.

عملية الحجز على العقارات غير المشهورة تشبه إلى حد بعيد إجراءات الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة، مع بعض الخصوصية في بعضها نتيجة لعدم وجود أصل ملكية مشهر، ولاسيما عدم وجود قيد رهن أو تخصيص أو قيد لحق الامتياز، وكذلك الأمر بالنسبة للوثائق المرفقة مع قائمة شروط البيع حيث لا ترفق الشهادة العقارية وأخيرا لا يتم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية بل بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة.

نتيجة لعدم وجود نصوص خاصة توطر هذه العملية بقى الحجز على العقارات غير المشهورة يطبق باحتشام، ولاسيما نتيجة تعنت بعض المحافظين العقاريين وعدم إلمامهم بموضوع الحجز العقاري على هذا النوع من العقارات رغم صراحة نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي لا يقبل أية قراءة مخالفة، بالإضافة إلى صعوبة حصول الدائن أو إثباته لوجود محرر عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري للعقار المراد حجزه.

بعض الأحكام التي جاء بها المشرع تطرح بعض الإشكاليات ولعل أهمها ما جاء بالمادة: 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على إمكانية استصدار أمر واحد بالحجز من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات، متى كان للمدين عدة عقارات ومتواجدة في دوائر اختصاص مختلفة، لكن وجود عقارات بدوائر اختصاص مختلفة لاسيما متى كانت خارج الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي يطرح عدة إشكالات أهمها أن اختصاص المحضر القضائي نفسه لا يتعدى اختصاص المجلس القضائي.

الحجز العقاري على العقارات غير المشهورة أصبح أحد آليات تسليم سندات الملكية للعقارات غير المشهورة، وبذلك يساهم القضاء في تطهير وضعية العقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري.

5. قائمة المراجع:

- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1993
- الهادي خضراوي، وسيمة مصطفى هنشور، خصوصية الحجز على العقار غير المشهر وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار تليجان الأغواط، العدد: 01، 2015.
- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-2008

- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ - من الناحيتين المدنية والجزائية- ، الطبعة الأولى، منشورات بغداددي ، الجزائر، 2009
- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005
- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري- في ضوء أحدث الاجتهادات القضائي المشهورة للمحكمة العليا-، دار هوم، الجزائر، 2016
- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2017
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2005
- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هوم، الجزائر، الطبعة 2015-2016
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2018
- حملاوي نجاة، بولحية شهيرة، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس المدينة، العدد: 04، مارس 2018.
- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012
- خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2008
- زهدور السهلي، مزيان محمد الأمين، إجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، مجلد: 51 عدد: 03، 2014.
- سراتي العياشي، الأدوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2018-2019
- شحط عبد القادر العربي، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، منشورات الألفية الثالثة، الجزائر، 2010
- طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هوم، الجزائر، 2014
- يخلف نسيم، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015