

اشكالات عملية في الاجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز  
Practical Problems in the Preliminary Procedures  
for the Sale of the Seized Real Property

اسماعيل قطاف

كلية الحقوق جامعة الجزائر

i.guettaf@univ-alger.dz

تاريخ الارسال:24-01-2020 تاريخ القبول 09-08-2020. تاريخ النشر: ديسمبر 2020

**ملخص** من المعلوم أن عملية التنفيذ الجبري، تقتضي تدخل العديد من الأطراف، كالحاجز والمحجوز عليه والغير، أو القائمين بعملية التنفيذ من رئيس المحكمة والمحضر القضائي، لذلك سعى المشرع الجزائري الى ايجاد الحلول لعدة اشكالات معقدة في قانون الاجراءات المدنية والادارية، كانت تعترض التنفيذ، خاصة اذا تعلق الأمر بالتنفيذ على العقار، ورغم هذا المسعى، إلا أنه لازالت هناك عدة اشكالات دقيقة، تعترض التنفيذ السليم في الحجز العقاري، خاصة فيما تعلق بالإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز، وما تحملة جلسة الاعتراضات من شروط لبيع العقار المحجوز من اشكالات أثبتتها الواقع العملي.

وتبعاً لذلك سنخصص بحثنا هذا لمعالجة الاشكالات التي تضمنتها النصوص الاجرائية التي مكنت كل ذي مصلحة في المزاد العلني، من تقديم ملاحظات واعتراضات، حول شروط بيع العقار المحجوز، والمودعة من طرف المحضر القضائي، بالمحكمة التي يقع باختصاصها العقار المحجوز، والتي يفصل فيها القاضي في جلسة الاعتراضات، وتأثير هذه الاشكالات على العملية التنفيذية.

**الكلمات المفتاحية:** العقار المحجوز، اجراءات التنفيذ التمهيديّة، اشكالات عملية، جلسة الاعتراضات.

**Abstract:** It is known that the implementation process requires the intervention of many parties, such as the garnisher and the distrained party and others, or those involved in the process of implementation; the president of the court and the court bailiff, so the Algerian legislator sought to find solutions to many complex issues in the Code of Civil and Administrative Procedures for those problems that were impeding the implementation, especially those related with the implementation on the real estate (real property). Despite this endeavor, there are still several delicate problems that impede the proper implementation of the real estate attachment, especially with regard to the preliminary procedures for the sale of the seized real property, as well as the conditions to sell the seized real property hold by objections hearing which are regarded as problems proved by the practical reality.

Accordingly, we will devote this research to solve the problems contained in the procedural texts that have enabled each interested in the public auction to provide observations and objections, on the conditions of selling the seized property that are deposited by the court bailiff in the court that has jurisdiction over the seized real property, which are decided by the judiciary in the objection hearing, and the impact of these problems on the executive process.

**KeyWords:** Seized Real Property, Preliminary Execution Procedures, Practical Problems, Objections Hearing,

## مقدمة

إن التنفيذ الجبري الذي يأتي بعد التنفيذ الإختياري، هو عمل يجري تحت إشراف القضاء ومراقبته، بناء على طلب دائن، بيده سند تنفيذي<sup>(1)</sup>، متوفر على شروط خاصة، بقصد إستيفاء حقه الثابت من المدين، وهو على نوعين، التنفيذ المباشر، والتنفيذ غير المباشر، الذي يتم عن طريق الحجز على منقولات المدين، ثم على عقاراته، وهذا الأخير هو ما يهمننا في هذا الموضوع، في ظل أحكام استحدثها المشرع الجزائري في الكتاب الثالث من قانون الاجراءات المدنية والادارية، لحماية الدائن والمدين.

فمن جهة الدائن، تدخل المشرع بأحكام وإجراءات، تمكنه من إستيفاء دينه، بعد وضع العقار المحجوز، تحت سلطة ورقابة القضاء، ثم بيعه بالمزاد العلني. ومن جهة المدين، نص المشرع على أحكام واجراءات تجبره على الوفاء بدينه، من خلال التحفظ على أعلى وأقدس ما يملكه، وهو نزع ملكيته على العقار، قبل مباشرة اجراءات بيعه بالمزاد العلني.

إن موضوع الحجز العقاري، سواء كان تحفظيا مع قلته، أو تنفيذيا مع كثرته، وسواء أنصب على عقار بعينه أو على حق عيني عقاري، مشهر أو غير مشهر<sup>(2)</sup>، يطرح الكثير من الاشكاليات العملية بين المختصين في مجال القانون، وحتى ما بين الهيئات الادارية التي لها علاقة بمسألة الحجز، كالمحافظة العقارية والمؤسسات المالية، من بنوك وادارة الضرائب، وهي مشاكل عملية أرهقت المتقاضين، من حاجزين ومحجوزين عليهم، لا سيما في ظل التباين والاختلاف في الاجراءات بين الجهات القضائية، أثناء تعاملها مع قضايا الحجز العقاري، خصوصا بالنسبة للإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وما تحمله قائمة شروط البيع وجلسة الاعتراضات، من اشكالات ميدانية وصعوبات عملية، لا زال القضاء وأعاونهم يتخبطون فيها، رغم مرور 15 سنة من سريان قانون الاجراءات المدنية والادارية، الذي سنّ فيه المشرع الجزائري، مجموعة من النصوص الإجرائية، تمكن كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظات واعتراضات، حول قائمة شروط بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، المودعة من طرف المحضر القضائي، بالمحكمة التي يقع باختصاصها العقار المحجوز، قبل أن يفصل القاضي المختص، في هذه الملاحظات والاعتراضات.

إلى أي مدى تحقق التنسيق والتشاور بين القضاة المختصين بالبيوع العقارية، وبين أعاونهم القضائيين الممارسين لمهام الحجز على العقار وبيعه في المزاد العلني، في ازالة الصعوبات وحل الاشكالات المحيطة بالعقار المحجوز قبل بيعه بالمزاد العلني؟

وللاجابة على الإشكالية، قسمنا الموضوع الى مبحثين، خصصنا الاول للإشكالات المثارة أثناء اعداد قائمة شروط البيع، والثاني للإشكالات المثارة خلال اجراء جلسة الاعتراضات.

(1) ذكر المشرع الجزائري السندات التنفيذية في ق إ م إ في مواد متفرقة منها ما ذكرها في الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري السندات التنفيذية المادة 600 فعدد 14 سندا تنفيذيا، وذكر في المواد 605 و606 و607 السندات الاجنبية وشروط تنفيذها في الاقليم الجزائري، ثم ذكر بعض السندات الاخرى في الكتاب الخامس.

(2) الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز غير المشهر، أحالها المشرع الى الأحكام المطبقة على العقارات المشهورة.

## المبحث الأول: اشكالات اثناء اعداد قائمة شروط البيع

تبرز هذه الاشكالات، خصوصا عند ممارسة المحضر القضائي لمهامه المنوطة باعداد وايداع قائمة شروط البيع، كما تتضح أيضا، أثناء تداخل أطراف ادارية وأخرى فنية، لها علاقة بالاجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز، وهو ما سنتناوله في هذين المطلبين.

### المطلب الأول: سلطات المحضر القضائي في الاجراءات التمهيديّة

المحضر القضائي، هو أحد أهم أعوان القضاء، القائم بمهام التنفيذ والتبليغ للأوامر والأحكام والقرارات القضائية، وعرفته المادة 4 من قانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>(1)</sup>، بأنه « ضابط عمومي مفوض من السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته». وتمارس مهنة المحضر القضائي، إما في شكل فردي، أو في شكل شركة مدنية مهنية أو عن طريق مكاتب مجمعة<sup>(2)</sup>، وتبرز مهمته في اعداد قائمة شروط البيع وايداعها.

### الفرع الأول: مهمة المحضر القضائي في اعداد قائمة شروط البيع يعد المحضر القضائي، الحلقة الأساسية في

عملية التنفيذ الجبري، بداية من الحجز وانتهاء بالبيع بالمزاد العلني، ومنحته المادة 737 ق إ م إ، مهمة إعداد قائمة شروط البيع للعقار المحجوز، شرط أن يقع موطن العقار، في إختصاصه الاقليمي، الذي يمتد الى المجلس القضائي، بعد أن كان سابقا، منحصرا في نطاق المحكمة.

### أولا - شكلها

**1) تعريفها :** لم يعرف المشرع الجزائري، قائمة شروط البيع، وتولى الفقه تعريفها، فهناك من عرفها بأنها ورقة من أوراق المحضرين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على عقار<sup>(3)</sup>، تتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، كما تتضمن شروطا تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني<sup>(4)</sup>، وهناك من وصفها بأنها وثيقة قانونية، تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المراد بيعه<sup>(5)</sup>.

**2) طبيعتها:** اختلف الفقه حول طبيعتها، فهناك من يرى، بأن قائمة شروط البيع، ماهي إلا مشروع عقد من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها، تعد عملا نهائيا مشكلا لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد<sup>(6)</sup>. ويرى البعض الآخر، بأنها قبل انعقاد الجلسة، مجرد مشروع بسيط، ولا تكون نهائية، إلا إذا تمت جلسة الاعتراضات، دون ابداء أية ملاحظات أو اعتراضات<sup>(7)</sup>.

والمشرع لم يستوجب شكلية معينة لها، بل تركها للمحضر القضائي، حيث تعددت مصطلحاتها على مستوى دواوين المحضرين القضائيين، بين قائمة الشروط و دفتر الشروط، ويبقى المعنى واحدا.

(1) قانون 03/06 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج ر ع 14، سنة 2006

(2) حسب نص المادة 5 من قانون رقم 06-03.

(3) أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت سنة 2003 ص 428.

(4) نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، ردمك، 2006، ص 73

(5) أحمد خلاصي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش 2003

(6) Pierre Julien, Gilles Taormina, Voies d'exécution et procédures de distribution, 2ème édition, LGDJ 2010 p406

فتأخذ قائمة شروط البيع، شكل وثيقة مؤقتة وظرفية، يتم تحريرها باللغة العربية، ويتم التوقيع عليها من قبل المحضر القضائي، محرر هذه القائمة، الذي يضع ختمه الخاص به، كمفوض من قبل وزير العدل حافظ الاختام، وإلا كانت باطلة<sup>(1)</sup>.

**ثانيا - بياناتها :** يشرع المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، في مهمة تحرير قائمة شروط البيع، بعد امتناع المدين من الوفاء بالدين، خلال أجل ثلاثين (30) يوم، من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، وأوجبت المادة 737 ق إ م إ، أن تتضمن القائمة، البيانات التالية :إسم ولقب الدائن الحاجز والدائنين المقيدون إن وجدوا، والمدين المحجوز عليه، وموطنهم والسند التنفيذي وأمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إندار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد. تعيين العقار و/أو الحق العيني المحجوز، تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية وسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل. شروط البيع والتمن الأساسي. تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، والترتيب الذي سيجري فيه البيع. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

غير أن تحديد بيانات قائمة شروط البيع وضبطها، أصبح في السنوات الأخيرة يثير اشكالات عملية، بدأت في التفاقم مع ظهور أنواع جديدة من العقارات القابلة للحجز، لم تكن معروفة من قبل، مثل حقوق الإمتياز والسكنات التساهمية، التي لا يملك أصحابها حق التصرف في نقل ملكيتها، إلا بعد مرور 5 سنوات<sup>(2)</sup>، وكذا عقود البيع على التصاميم.

فهل يجوز حجزها، ومن ثم بيعها في المزاد العلني. وكيف يتم اعداد قائمة شروط بيعها؟

إن القاعدة تنص على أن "كل ما هو قابل للرهن قابل للحجز"، وهي تسري على هذا النوع من العقارات، وبالتالي يمكن بيعها في المزاد العلني، رغم وجود تباين، ما بين محاكم بالجزائر تجيز مثل هذه البيوع العقارية، ومحاكم أخرى لم يتكيف قضاتها بعد، مع المستجدات العقارية الجديدة.

### الفرع الثاني: مهمة المحضر القضائي في ايداع قائمة شروط البيع

#### أولا - طريقة إيداعها ومواعيدها

**1) طريقة الإيداع:** منح المشرع الجزائري، سلطة أخرى للمحضر القضائي، محرر قائمة شروط البيع، ليتولى مهمة ايداعها، بعد تسديد الرسم القضائي، بالمحكمة الواقع باختصاصها موطن العقار<sup>(3)</sup>.

ففي حالة وحدة العقار يتم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار المحجوز، أما إذا تعددت العقارات المحجوزة أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، وتعددت بالتالي مواطنها، فإن القائمة تودع في أمانة ضبط، أي محكمة يتواجد فيها أحد هذه العقارات، حيث ترك المشرع الحرية للمحضر القضائي في الاختيار، ما بين المحاكم المختصة، وغالبا ما يؤول الاختصاص الى المحكمة، التي يوجد بها ديوان المحضر القضائي.

(1) حسب نص المادة 14 من قانون رقم 03/06.

(2) قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر ع 76، سنة 2017 .

(3) بعد أن كان في قانون الاجراءات المدنية القديم يتم إيداعها على مستوى أمانة ضبط محكمة مقر المجلس.

و بمجرد إستقاء قائمة شروط البيع لكل البيانات التي يتطلبها القانون، يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة ومرفقاتها بأمانة ضبط المحكمة، بعد تسديد الرسم القضائي مقدرة بـ1500 دج، حسب المادتين 213 و 265 من قانون التسجيل والمادة 18 من قانون المالية سنة 2001<sup>(1)</sup>، ثم تسجل في سجل خاص يسمى "سجل إيداع العقود المختلفة"، ومن تم يؤشر رئيس المحكمة التي أصدرت أمر الحجز، على المحضر المتضمن إيداع قائمة شروط البيع. ويجب أن ترفق قائمة شروط البيع، حسب المادة 738 ق إ م إ، بالمستندات التالية: نسخة من السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية، فقد يكون حكم نهائي أو قرار قضائي، كما قد يكون عقد توثيقي (اعتراف بدين أو وديعة) محرر عند الموثق هو ضابط عمومي يتولى تحرير مختلف العقود الرسمية<sup>(2)</sup>، وقد تكون طبيعة السند عبارة عن اتفاقية قرض، مبرمة ما بين المدين (المقترض) والدائن (المقرض) وهو في الغالب مؤسسة مالية، تخضع الى قانون النقد والقرض<sup>(3)</sup>.

كما تتضمن الوثائق المرفقة، نسخة من أمر الحجز المشهر بالمحافظة العقارية، الى جانب شهادة عقارية، تتضمن القيود التي حصلت الى غاية تاريخ الحجز، وكذا مستخرج جدول الضريبة العقارية، الى جانب محاضر المحضر القضائي، تتضمن نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، وتخيرهما بين الوفاء أو التخلية وقبول اجراءات الحجز والبيع .

**2) مواعيد الإيداع:** لم يحدد المشرع الجزائري، ميعاد ناقصا لإيداعها، واكتفى بتحريرها وإيداعها في أجل ثلاثين 30 يوما، من تاريخ تبليغ أمر الحجز الى المدين المحجوز عليه، حسب المادة 737 ق إ م إ<sup>(4)</sup>، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي حددتها المادة 688 من التقنين المدني بـ 40 يوما، من تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية<sup>(5)</sup>، كما حددتها المادة 414 مرافعات مصري بـ 90 يوما، من تاريخ تسجيل التتبيه بنزع الملكية<sup>(6)</sup>.

والمهلة التي يليها اجراء تحرير قائمة شروط البيع، لا يبدأ سريانها من يوم قيد أمر الحجز، كما كان مقررا في القانون القديم، ولا يبدأ حسابها أيضا من يوم تبليغ أمر الحجز للمدين، كما يتجلى أيضا، اختلاف هذه المهلة عن المهلة الممنوحة للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، للقيام بدفع مبلغ الدين، فالأولى مدتها 30 يوم، في حين الثانية مدتها شهر واحد، ويبدأ سريان الأولى من يوم تبليغ أمر الحجز الى المدين المحجوز عليه، في حين الثانية يبدأ سريانها، من يوم الانذار بدفع مبلغ الدين، كما أن المهلة الأولى يبدأ سريانها قبل المهلة الثانية .

والميعاد في هذه الحالة، يبدأ من اليوم الذي يلي اجراء تبليغ أمر الحجز للمدين، وينقضي بانقضاء اليوم الاخير منه، كما أنه يمتد بسبب العطلة الرسمية، حسب المادة 406 ق إ م إ.

(1) قانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001. ج ر ع 80، سنة 2000.

(2) قانون رقم 02-06 مؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ع 14، سنة 2006.

(3) قانون رقم 10-17 مؤرخ في 11 أكتوبر 2017 يتضمن قانون النقد والقرض ج ر ع 57، سنة 2017.

(4) المادة 386 ق إ م إ توجب ايداع قائمة شروط البيع خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز اذا لم يقم المدين بالوفاء

Cécile Robin / procédures civiles d'exécutions, Dyna'Sup, Paris, P: 108; et Hervé Croze et Christian Laporte / guide pratique de la saisie immobilière, op cit, P: 65

(6) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية . طبعة 1971 ص 430. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ

في المواد المدنية والتجارية ، الوفاء القانونية، لبنان 2015، ص 687.

ولم يرتب المشرع الجزائري أي جزاء، على عدم احترام ميعاد ايداع قائمة شروط البيع، حيث سار على نهج القانون القديم، الذي لم يبين جزاء مخالفة المهلة المحددة، على خلاف المشرع المصري، حيث رتب على تجاوز الأجل القانوني، سقوط القيد واعتباره كأن لم يكن<sup>(1)</sup>.

وقد اشترك المشرع الجزائري في اغفاله لمسألة تحديد جزاء مخالفة الايداع، مع المشرع اللبناني الذي قام هو الآخر بتحديد أجل ثمانية أيام من تاريخ تسجيل محضر وصف العقار، لوضع دفتر الشروط، وهذا دون تحديد الجزاء المترتب على عدم احترام هذا الميعاد، حسب نص المادة 965 قانون اصول المحاكمات اللبناني<sup>(2)</sup>.

**ثانيا - الإعلام بقائمة شروط البيع:** سلك المشرع الجزائري مسلكين للإعلام بإيداع قائمة شروط البيع، من خلال تبليغ خاص يوجهه المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، للأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ، وذلك عن طريق التعليق، واعلان عام يوجه الى كل شخص، يرغب في الاطلاع على قائمة شروط البيع، وذلك عن طريق النشر.

**1) التبليغ الرسمي (الاعلان الخاص):** عند قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، وكل ما يستلزمها من بيانات خاصة بها، وإرفاقها بالمستندات الضرورية وإيداعها في المحكمة المختصة بالحجز، ألزمت المادة 740 ق إ م إ، المحضر القضائي في أجل خمسة عشر يوما (15)المالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط والتأشير عليها، التبليغ الرسمي<sup>(3)</sup>، للأشخاص الذين لهم صلة مباشرة بإجراءات الحجز، حتى يتمكن هؤلاء من إيداع اعتراضاتهم وملاحظاتهم، أو أوجه البطلان، للحفاظ على حقوقهم في مواجهة الحاجز، ويكون التبليغ بموجب محضر رسمي من محاضر المحضرين القضائيين الجاري العمل بها، يسمى بمحضر تبليغ قائمة شروط البيع، يتضمن فضلا على البيانات المعتادة المنصوص عليها في المادة 407 ق إ م إ، بيانات نصت عليها المادة 741 ق إ م إ، تتمثل في: تاريخ ايداع قائمة شروط البيع، تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة جملة، الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء تاريخ وساعة جلسة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، في أجل ثلاثة (03) أيام، والا سقط حقهم في التمسك بها.

وتبليغ الأشخاص المعنيين بقائمة شروط البيع، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يكون رسميا، إلا إذا بلغ من له الصفة، وأستلم أو رفض استلام المحضر المراد تبليغه، أما في حالة وفاة المبلغ له، يكون التبليغ الرسمي، الى الورثة بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف، ففي موطن مورثهم، حسب الفقرة الاخيرة من المادة 740 ق إ م إ.

وحتى يتسنى الاعتراض على قائمة شروط البيع، في الأجال المحددة قانونا، نصت المادة 740 ق إ م إ، على سبيل الحصر<sup>(4)</sup> الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع، خلال خمسة عشر (15) يوما من ايداعها بأمانة ضبط المحكمة،

(1) نصت المادة 414 قانون المرافعات المصري " يودع من يباشر قلم كتاب الضبط محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع خلال تسعين يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، والا اعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن"

(2) حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة 2 سنة 2003 ص 529، أحمد خليل ، مرجع سابق، ص 429-430

(3) تطبق في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع نفس الأحكام المقررة في التبليغ، من م 406 الى م 416 ق إ م إ

(4) فاطمة بوجلل، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة تيارت 2017/2018، ص 179.

وهم: المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني وحائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالكين على الشياخ، الدائنين المقيدون كل بمفرده. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد<sup>(1)</sup>.

(2) **التعليق والنشر (الإعلان العام):** لضمان الشفافية والمصادقية في إجراءات البيع العقاري، حدد المشرع الجزائري الأمكنة المخصصة للتعليق، وهي لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع، لوحة الإعلانات البلدية حيث يوجد العقار، وقباضة الضرائب الخاضع إليها العقار، فضلا إلى النشر في الجريدة اليومية الوطنية. ويتولى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، حسب المادة 748 ق إ م إ، القيام بإجراءات النشر والتعليق لمستخرج من قائمة شروط البيع، خلال 8 أيام التالية عن تبليغ آخر شخص من الأشخاص، المنصوص عليهم في المادة 740 ق إ م إ<sup>(2)</sup>. ويجب إيداع نسخة أصلية من الجريدة التي حصل بها النشر ومحاضر التعليق في لوحة إعلانات البلدية والمحكمة، وكذا قباضة الضرائب في ملف التنفيذ، وتحقيقا لنفس غاية الاعلان العام، أجازت المادة 748 ق إ م إ، لكل شخص إمكانية الإطلاع على قائمة شروط البيع، بمكتب المحضر القضائي محرر القائمة، أو بأمانة ضبط المحكمة.

وعلى خلاف اجراءات التعليق، فإن عملية النشر، تثير اشكالات ميدانية، أهمها التباين في محاضر المحضرين القضائيين المتعلقة بنشر قائمة شروط البيع، رغم أن المادة 749 ق إ م إ، جاءت بمصطلح "نشر مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع"، وهما يأخذان شكل إعلان البيع الذي ينشره المحضر القضائي، على نفقة طالب التنفيذ، بجريدة يومية وطنية أو أكثر.

ففي بعض المحاكم، يلزم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ على تحرير ونشر محضرين متعلقين بقائمة شروط البيع، الأول يسمى محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع، والمحضر الثاني يسمى اعلان عن جلسة الاعتراضات لبيع عقار بالمزاد العلني، رغم أن معظم المحاضر الصادرة عن مكاتب المحضرين القضائيين التابعين للغرف الجهوية الثلاثة، جرى العمل بنشر محضر واحد، وإن تعددت التسميات، بين محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع طبقا للمادة 748 ق إ م إ، وهو الغالب بمعظم المحاكم، وبين اعلان عن قائمة شروط البيع وجلسة الاعتراضات، أو نشر مستخرج من دفتر الشروط وجلستي الاعتراضات، أو محضر نشر جلسة الاعتراضات ودفتر الشروط بالجريدة، طبقا للمادة 785 ق إ م إ، وهي محاضر نادرة النشر ببعض المحاكم.

ويبقى هذا التباين، خاضعا لإجتهادات المحضرين القضائيين، دفعتهم إليها غياب محاضر موحدة، لم تستطيع الغرف الوطنية المتعاقبة، منذ صدور قانون الاجراءات المدنية والادارية، من توحيد نماذجها.

أما بالنسبة لإجراء النشر في الجريدة اليومية الوطنية، فيلاحظ عليها أيضا من الناحية العملية، وجود فوضى في العملية، حيث يتم النشر في كثير من الأحيان، في صحف ولائنية و جهوية قليلة الرواج، أو حتى في صحف رياضية، وأسبوعيات

(1) نظمهم المشرع الجزائري في (المواد من 999 إلى 1003 من القانون المدني). محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، طبعة الاولى 1984، ص 194-197.

(2) المشرع المصري في قانون المرافعات جاء بمصطلح الاخبار وهو تبليغ كل ذي مصلحة بقائمة شروط البيع. كما جاء بمصطلح النشر والاصق لإعلان الجمهور بقائمة شروط البيع.

ونشريات، لا ترقى الى مصاف الصحافة، وهو ما من شأنه المساس بالغاية التي يرمى إليها النشر في إعلام أكبر جمهور ممكن بعملية البيع<sup>(1)</sup>.

**المطلب الثاني: دور الخبير ومصالح وزارة المالية في الإجراءات التمهيدية:** لا يقل دور الخبير القضائي ومصالح ادارتي الضرائب والمحافظة العقارية، عن الدور الجوهرى الذي يلعبه المحضر القضائي، وتظهر اشكالات عملية أخرى في هذه المصالح، خلال الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، وهو ما سنعالجه في هذين الفرعين:

### الفرع الأول: مهمة الخبير القضائي

**أولا - في تحديد ثمن العقار:** يتولى الخبير تحديد الثمن الأساسي للبيع، بناء على أمر يصدره رئيس المحكمة، بطلب من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، من أجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق، وتحديد الثمن الاساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايمة<sup>(2)</sup>.

ولقد تعددت الآراء حول علاقة الخبير بالثمن الأساسي، فمنهم من يرى أنه من الواجب إجراء خبرة تسمح بتحديد قيمة للعقار، وأصحاب هذا الرأي من القضاة، ورأي آخر يرى، أن تحديد الثمن من مسؤولية المحضر القضائي، حسبما كان معمول به، في قانون الاجراءات المدنية القديم، لكونه هو المسؤول على عملية التنفيذ وما يتبعها من إجراءات، فيجب أن تعطى له الحرية في تحديد الثمن بكل مسؤولية، بشرط أن يكون معقولا<sup>(3)</sup>، وذهب رأي آخر، الى منح مهمة تحديد الثمن الاساسي للعقار المحجوز، الى ضابط عمومي اخر، وهو محافظ البيع بالمزايمة، خصوصا مع صدور قانون جديد ينظم المهنة، الذي وسع من اختصاص محافظي البيع، الى مهمة تقييم المنقولات وتقديم الاستشارات<sup>(4)</sup>.

غير أن المشرع فصل في الآراء المطروحة، بضرورة الاستعانة بالخبرة القضائية، من بين المهندسين المختصين في المجال العقاري، ممن يتم ضبط أسماءهم في قائمة الخبراء على مستوى المحكمة، ليتولى مهمة تحديد الثمن الأساسي والسعر الافتتاحي الذي تنطلق منه المزايمة، وهذا ما أشارت اليه المادة 739 ق إ م إ، يتم تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع، سواء كان تقييم العقار بصفة وحدة واحدة أو بصفة مجزأة، بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، يتم على أساسها تعيين خبير عقاري، لتحديد الثمن الأساسي، كما ألزمت ذات المادة، الخبير بإيداع تقرير التقييم، خلال (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير العقاري، بأمانة ضبط المحكمة، وفي حالة ما إذا تعذر عليه انجاز المهمة المسندة إليه، يستبدل بخبير عقاري آخر.

وبالرجوع الى المادة 739 ق إ م إ، فقد اشترطت في الخبرة، أن تتضمن مبلغين في تقييم العقار المحجوز، هما الثمن الأساسي، أي القيمة الحقيقية للعقار المحجوز، والقيمة التقريبية له بالسوق، هو الثمن المتعامل به في البيع والشراء لدى الوكالات العقارية.

(1) مذكرة صادرة عن الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين بتاريخ 2012/03/21 تحت رقم 12/04 تتحدث عن خروقات وتجاوزات مسجلة من قبل بعض المحضرين القضائيين، الذين يقومون هم أو صاحب المصلحة، في نشر اشهاراتهم القانونية، عبر جرائد وصحف، لا تصدر ولا توزع على مستوى ولايات الوطن.

(2) عمر حمدي باشا طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 ص 295. عبد السلام ديب قانون الاجراءات المدنية والادارية ص 401. عبد الرزاق بوضياف أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08 ص 198.

(3) بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص 78

(4) قانون رقم 07-16 مؤرخ في 3 اوت 2016، يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايمة ج ر ع 46، سنة 2016.



أما في الميدان العملي، فقد تثار إشكالات، لم يعالجها المشرع الجزائري، كأن يكون الثمن الأساسي الذي تتضمنه الخبرة مبالغ فيه، وهذا ما يؤدي إلى طول عمر الإجراءات، وبالتالي تكلف مصاريف إضافية، جراء كثرة التأجيلات للجلسات، بسبب انعدام المزايدين، وهو ما تسجله العديد من العقارات المبرج بيعها في جلسات البيوع العقارية، بالعديد من محاكم الجمهورية.

وفي هذه الحالة هل لرئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية، صلاحية تعيين خبير آخر، لإعداد خبرة ثانية، قصد التأكد من القيمة الحقيقية للعقار، بطلب من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز؟

من الناحية العملية، فإن استجابة القاضي لمثل هذه الطلبات، نادرة جدا، حتى أن طلب أمر استبدال خبير في البيوع العقارية، الذي لم يحدد المشرع ميعاد لتقديمه، كثيرا ما يرفضه بعض رؤساء المحاكم، بسبب عدم تقديمه من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، في أجل 10 أيام، في حين هذه المدة المنصوص عليها في المادة 739 ق إ م إ، منحت للخبير لإعداد تقريره، وليس ميعادا لتقديم الطلب<sup>(1)</sup>.

**ثانيا - في وصف العقار وتعيينه:** مهمة الخبير لا تتوقف عند تحديد الثمن الأساسي للبيع فقط، بل يتولى أيضا مهمة وصف وتعيين العقار، بعد الاستعانة به من طرف المحضر القضائي، مما يطرح اشكالات اخرى في ظل وجود عراقيل مادية وقانونية، تعيق عمل الخبير من إنجاز الخبرة، كمنعه من الدخول إلى العقار المحجوز، وتزداد التعقيدات في وصف العقار، مع تباطؤ عملية المسح، بلغت نسبة 75 بالمائة بالمناطق الريفية و 39 بالمائة بالمناطق الحضرية، وهذا بسبب قلة الامكانيات المادية والبشرية، المخصصة لمصالح مسح الاراضي<sup>(2)</sup>.

وقد يحدث تباين واختلاف في وصف وتعيين العقار المراد بيعه، بين أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة، وبين محضر معاينة العقار المحرر من المحضر القضائي، وبين تقرير الخبير، فمن يتحمل المسؤولية في هذه الحالة، هل المحضر القضائي أم رئيس المحكمة أم الخبير أم الدائن الحاجز؟

رئيس المحكمة ولسير الاجراءات، يتدخل بإصدار أمر على عريضة لتعيين خبير جديد، من أجل وصف دقيق للعقار المحجوز، كما يصدر أمر للمحضر القضائي القائم بالتنفيذ، يمكنه من الدخول الى العقار لوصفه، في حالة تعرض المحجوز عليه ومنعه من دخول العقار، كما للمحضر القضائي الاستعانة بالخبير القضائي، لأخذ القياسات ومعاينة العقار، ولو تطلب الامر تسخيرة القوة العمومية، التي تمنح من وكيل الجمهورية الموجود باختصاصه العقار المحجوز، الى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ لمعاينة العقار من الداخل، ويستثنى منها الخبير القضائي، الذي يمكن له الاستعانة فقط بالمحضر القضائي، لدخول العقار المراد تعيينه، لأن المشرع منح هذا الإجراء للمحضر القضائي فقط، كما لا يسمح القانون للخبير، طلب إذن بكسر وفض أقفال، وهو اختصاص منح للمحضر القضائي، بناء على أمر من رئيس المحكمة، ولعل أهم الاشكالات تطرح بكثرة في المناطق غير الممسوحة، عند الحجز على العقارات غير المشهورة وبيعها بالمزاد العلني، وهي عقارات ليس لها سند ملكية<sup>(3)</sup>.

(1) سي بشير عابد مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية. أقيمت بمقر مجلس قضاء تيسمليت يوم الخميس 21 فيفيري 2019

(2) زعفان الحاج. مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية. أقيمت بمقر مجلس قضاء تيسمليت يوم الخميس 21 فيفيري 2019.

(3) استحدثها قانون الاجراءات المدنية والادارية، ونظم اجراءات حجزها في المواد المادة 766 - 773.

## الفرع الثاني: دور المصالح الادارية التابعة لوزارة المالية

أولا - دور مصالح الضرائب: نصت المادة 738 الفقرة 05 ق إ م إ، ترفق قائمة شروط البيع بـ.. "مستخرج جدول الضريبة العقارية"، وهو ما نصت عليه المادة 143 وما يليها من قانون الإجراءات الجبائية، فلا يمكن ايداع قائمة شروط البيع، إلا بمستخرج الضريبي للمدين المحجوز، الذي يتم استخراجه من خزانة ما بين البلديات. كما ألزم المشرع على المحضر القضائي، تعليق نسخة من مستخرج قائمة شروط البيع، على مستوى قباضة الضرائب الخاضع اليها العقار، حسب المادة 748 ق إ م إ، وهذا من أجل اعلام ادارة الضرائب بوضعية المدين المحجوز عليه، إن كان مدينا أيضا لمصالحها، حتى تتدخل في الحجز كدائن ممتاز، بعد قيدها في المحافظة العقارية، بناء على أمر يصدره رئيس المحكمة الواقع باختصاصها العقار، وما يؤكد هذا الطرح، هو محضر إخطار الضرائب بالحجز، الذي يحرره المحضر القضائي، مباشرة بعد استصدار أمر الحجز وقيده في المحافظة العقارية، حسب المادة 725 ق إ م إ، وإذا كان العقار أو الحق العيني، مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب على المحضر القضائي، تبليغ هذا الأخير بأمر الحجز، مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.

ويعاني المحضر القضائي، من تباطؤ مصالح الضرائب في تعاملها مع العقار المحجوز، حيث تتأخر ذات المصالح، في استصدار وثيقة ATD، وهو سند تنفيذي يستوجب شهره وقيده في المحافظة العقارية، كما تثار مسألة السندات التنفيذية الصادرة من طرف إدارة الضرائب، كونها دائنا ممتازا، حيث تقوم مصلحة الضرائب باصدار وثيقة ATD، كما ترسل إرساليات، تحت عناوين وتسميات مختلفة باللغة الفرنسية أو العربية منها : اعتراض- إخطار - إشعار - وضع اليد وغيرها من المصطلحات بالفرنسية IRG-TVA- TAP-DIVERS IMPOTS.

فهل هذه الوثائق تعتبر بمثابة سندات تنفيذية، قاضية لحجية الشيء المقضي به ؟

ولماذا لا تخضع هذه الجداول المقدمة من طرف إدارة الضرائب، لرقابة رئيس المحكمة، قبل تسجيلها من طرف المحضر القضائي، حتى يكتسب الدائن الجديد صفة الحاجز؟

المشرع الجزائري وإن وجد نصا خاصا، نظم فيه مسألة الوثائق الصادرة عن إدارة الضرائب واعتبرها سندا تنفيذيا، غير أنه كان عليه تنظيم اجراءات هذه السندات التنفيذية، بأمر على عريضة تطالب فيها الضم والقيد، لأن مسألة القيد حساسة وجوهرية بالنسبة للعقار المحجوز موضوع البيع، مرتبا آثارا عنها حتى يصبح ذلك الدائن الجديد طرفا في التنفيذ، سواء كان دائنا عاديا أو ممتازا<sup>(1)</sup>.

وهاته المراسلات باختلاف تسميتها، تتضمن مبالغ مالية مختلفة، فوثيقة الورد ROULE الصادرة عن مصلحة الضرائب، قد يكون فيها مبالغ مختلفة بين الوثيقة الأولى والثانية.

فأي أساس يعتمده المحضر القضائي في تحديد قيمة الدين المعتمد لمصلحة الضرائب كدائن ممتاز؟

كما أن مصلحة الضرائب، رغم أن لها امتيازات عاما على أموال المدين، وحق الأولوية في استيفاء ديونها من بيع العقار، إلا أن المادة 740 ق إ م إ، لم توجب تبليغ هذه المصالح، بقائمة شروط البيع ضمن الأشخاص الواجب ابلاغهم. فهل تعليق قائمة شروط البيع بقباضة الضرائب وإخطار مصالحها بأمر الحجز على العقار، دفعت المشرع الى الاستغناء عن تبليغها بقائمة شروط البيع؟

(1) سي بشير عابد مرجع سابق

**ثانيا - دور المحافظة العقارية:** المحافظة العقارية، هي هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، التابعة بدورها

لمديرية العامة للأموال الوطنية، وتزاول نشاطها تحت وصاية وزارة المالية.

وعلى مستوى هذه المصالح نثار أيضا، اشكالات عملية قبل بيع العقار المحجوز، حيث تبقى إجراءاتها ثقيلة، فضلا عن طول المدة في الاستجابة لطلبات قيد حجز جديد على العقار المحجوز، وهو ما يتنافى مع مبدأ قانون الاجراءات المدنية والادارية، في اقتصار الوقت وتقليل التكاليف.

إن الاجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، لا تمنع من إيقاع حجز أخرى على نفس العقار، مع تعدد الدائنين، وهذا قبل أو بعد اعداد قائمة شروط البيع، أو قبل جلسة الاعتراضات (1).

لذلك أوجبت المادة 729 ق إ م إ، على المحافظ العقاري الإشارة بالتدقيق إلى ساعة وتاريخ إيداع أمر الحجز، بالقيود واسم ولقب وموطن كل الدائنين، لكي يتسنى التعرف على ترتيب وروده، وذكر الجهة القضائية التي صدر منه، خاصة إذا صدرت عدة أوامر حجز على نفس العقار (2).

كما ألزم المشرع الجزائري، المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز، أن يقوم بتسليم شهادة عقارية الى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز، في أجل ثمانية أيام، حسب المادة 728 ق إ م إ، وهي (شهادة إيجابية) تتضمن جميع القيود والحقوق الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري، ورتب المشرع عقوبة تأديبية على المحافظ العقاري في حالة المخالفة، حسب المادة 736 ق إ م إ.

غير أن الإشكال المصادف من الناحية العملية، هو اختلاف بين محكمة وأخرى، في العمل باستصدار أمر بالضم والقيود من طرف رئيس المحكمة المختصة من عدمه، وهي سلطة حولها القانون لرئيس المحكمة، من أجل بسط الرقابة السابقة واللاحقة على جميع الوثائق والمستندات المقدمة له (3).

**المبحث الثاني: اشكالات أثناء جلسة الاعتراضات** هي ثاني اجراء من الاجراءات التمهيدية قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، يظهر خلالها الدور الرقابي للقاضي على اجراءات جلسة الاعتراضات، وتبرز معه اشكالات التنفيذ أمام القاضي المختص، بالفصل في الملاحظات والطلبات والدعاوى المرفوعة في آخر مرحلة اجرائية، قبل المرور الى جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز، وهو ما سنتناوله في هذين المطلبين.

**المطلب الأول: إجراءات جلسة الاعتراضات** بمجرد إيداع المحضر القضائي قائمة شروط البيع، يتولى رئيس المحكمة الواقع باختصاصها العقار أو بمحكمة تواجد أحد العقارات، تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات، تولى قانون الاجراءات المدنية والادارية، طريقة اجراءها وضبط مواعيدها.

### الفرع الأول: طريقة إجراءها

#### أولا - مفهومها

(1) نصت 727 ق إ م إ على أنه « في حالة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ثم ظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي، وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائن الحاجز، ثم التوجه لرئيس المحكمة من أجل استصدار أمر على عريضة، يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع الدائن الحاجز الأول، ويصبح من تاريخ القيد طرفا في إجراءات التنفيذ.»

(2) في القانون الفرنسي، فإذا سبق تسجيل أو إيداع أمر الحجز، فإنه لا يمكن القيام بتسجيل ثان وإنما يتعين على المحافظ العقاري، أن ينوه بذلك على هامش أمر الحجز السابق، وإذا حصل تقديم أمرين بالحجز في آن واحد، فيتم تسجيل أمر الحجز القائم على السند التنفيذي الأقدم.

(3) سي بشير عابد. مرجع سابق

**1) تعريفها :** الاعتراض على قائمة شروط البيع، لا يعد إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار، بل هو منازعة مستقلة تتعلق بإجراءات التنفيذ على العقار دون سواها، وتخضع لقواعد خاصة، وتباينت التعاريف في الفقه، بين من إعتبرها مسلك لتعديل شروط البيع بالإضافة أو النقصان<sup>(1)</sup>، ومن وصفها بأنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، يبيدها ذوو الشأن على قاضي التنفيذ للفصل فيها، فلا يلزم لإبدائها ترتيب معين<sup>(2)</sup>، ومن يراها بأنها طريق لتقرير بطلان إجراءات التنفيذ على العقار أو أحد هذه الاجراءات، لعيب قد يتعلق بالشكل أو الموضوع<sup>(3)</sup>، ومن ينظر إليها بأنها خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، لها ميعاد معين واجراءات محددة قانون<sup>(4)</sup>.

ويبقى الغرض من تقرير الاعتراض، تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ قبل بيع العقار المحجوز<sup>(5)</sup> وتطهير الاجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها، سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ، أم تعلقت بشروط البيع وبالتالي تصفية كل ذلك بقصد الوصول الى مرحلة البيع<sup>(6)</sup>.

**2) الأشخاص المعنيين بها:** حددت المادة 740 ق إ م إ، من لهم الحق في تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع، وهم المدين وحائز العقار والكفيل العيني والدائنين المقيدين، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، أو ورثتهم.

وبالرجوع الى نص المادة 748 فقرة 2 ق إ م إ، التي تجيز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، نجد أن المشرع منح هذا الحق أيضا، لكل ذي مصلحة قانونية حقيقية، كصاحب حق الإنتفاع أو الإرتفاق على العقار، والمستأجر، ومدعي الإستحقاق، لإبداء ملاحظاتهم على قائمة شروط البيع، وإثارة أوجه البطلان التي يمكن التمسك بها.

وعليه، فإن لهؤلاء الحق في مراقبة قائمة شروط البيع بعد إطلاعهم عليها، ومن أجل ذلك خول لهم المشرع حق إبداء ملاحظاتهم حول أي بند فيها، ورفع اعتراض بشأنه من أجل إلغائه أو تعديله بالإضافة إليه أو الإنقاص منه، أو حتى تفسيره إذا ورد مبهما.

(1) أحمد أبو الوفاء ، مرجع سابق، ص 697-699

(2) مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية، الأزاريطة الإسكندرية، 2005، ص 649

(3) نبيل إسماعيل عمر اصول التنفيذ الجبري، في المواد المدنية والتجارية اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004، ص 259

(4) الغوثي بن ملحمة مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية سنة 2004 ج1، عدد خاص، ص 104.

(5) أحمد خلاصي. مرجع سابق ص 400

(6) عبد الرحمان ملزي محاضرات في طرق التنفيذ. السنة الرابعة كلية الحقوق بن عكنون 2012-2013. حساين عومرية، حجز العقارات غير

المشهرة في ظل قانون الاجرتاء المدنية والادارية، اطروحة دكتوراة، جامعة مستغانم 2015

## ثانيا - مواعيدها

**1) تاريخ ومكان إجرائها:** يؤشر رئيس المحكمة التي أصدرت أمر الحجز، على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه تاريخ وساعة جلسة الاعتراضات، خلال 15 يوما من تاريخ إيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، ليتم بعد ذلك إتاحة الفرصة للمعترضين عليها، بسبب موضوع معين تتضمنه القائمة، كما يقوم بتحديد تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، ويعتبر هذا التاريخ احتماليا، لكون إجراء البيع فيه، معلقا على شرط عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة، في جلسة مغلقة غير علنية، بحضور المعترض على قائمة شروط البيع وكذا الدائن الحاجز، بجانب المحضر القضائي معد قائمة شروط البيع.

وفي حالة تعذر على المحضر القضائي حضور الجلسة، هل ينوب عنه زميله، مثلما هو معمول به في جلسة التخصيص؟ تبقى السلطة التقديرية، للقاضي المكلف بإدارة الجلسة، وقد يتم تأجيل الجلسة.

**2) آجالها :** يختص بالنظر في الاعتراضات رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة إختصاصها، بإعتباره قاضي الأمور المستعجلة، أو بمحكمة تواجد احد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل البيع في حال تعددها، ويقدم الإعتراض الى رئيس المحكمة، لتسجل في سجل خاص حسب ورودها، بعد دفع الرسوم، وهذا خلال ثلاثة (03) أيام على الأقل، من تاريخ تبليغه أو انذاره الى غاية 3 أيام قبل تاريخ جلسة الاعتراضات المحدد في قائمة شروط البيع، ويراعى في هذا الميعاد الامتداد بسبب أيام العطل، ويؤدي عدم تسجيل طلب الاعتراض قبل هذه المهلة، إلى سقوط الحق في الاعتراض، والسقوط هنا كجزء متعلق بالنظام العام، يجب على القاضي أن يثبته من تلقاء نفسه .

أما الأشخاص الذين لم يتم تبليغهم بإيداع القائمة، فيترتب على فوات الميعاد بالنسبة لهم، سقوط حقهم في سلوك طريق الاعتراض على القائمة، لإبداء ما لديهم من ملاحظات أو طلبات البطلان، ولكن يبقى حقهم في إثارة منازعاتهم بدعاوى أصلية، لا تؤثر في سير التنفيذ<sup>(1)</sup>.

وهناك استثناء على ميعاد 3 أيام قبل جلسة الاعتراضات، وهو ما نصت عليه المادة 737 ق إ م إ في فقرتها الأخيرة، بتمديد الآجال الى غاية جلسة الاعتراضات، بالنسبة لطلب ابطال قائمة شروط البيع، بسبب خلوها من أحد البيانات الإلزامية المنصوص عليها في ذات المادة.

وأثناء جلسة الاعتراضات، تكون إجراءات التنفيذ معلقة بين حالتين:

- حالة إذا لم يقدم أي إعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، وعليه فان الاعتراض في هذه الحالة، لا يتم بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى، ومن ثمة لا تحدد جلسة لنظر الاعتراض، لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع.

- أما الحالة الثانية، إذا تم الإعتراض على قائمة شروط البيع وتمت الموافقة عليها من طرف رئيس المحكمة، فإنه ينتج سقوط تحديد الجلسة المحددة للبيع والتي كانت محددة في قائمة شروط البيع<sup>(2)</sup>.

(1) رمزي يوسف ، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد موقع الكتروني [www.mohamoon.com](http://www.mohamoon.com) ، تم فتح الموقع بتاريخ 15 ديسمبر 2019، في الساعة، 15:00 مساء.

(2) مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 659

**الفرع الثاني: موضوعها:** لم يحدد المشرع الجزائري موضوع الاعتراضات، بل ألزم إيدائها على شكل عريضة، وقبل اثاره الدفع الموضوعية، من خلال ملاحظات ترمي إلى إحداث تغيير على شروط البيع، بقصد تعديلها بإضافة شروط أخرى أو حذف بعضها، أو من خلال أوجه البطلان، أو عن طريق تقديم طلبات استعجالية لوقف إجراءات البيع مؤقتا أو تأجيلها.

**أولا - الملاحظات :** يمكن ابداء الملاحظات على قائمة شروط البيع، من كل ذي مصلحة، لاضافة بعض الشروط الى القائمة، أو حذف البعض منها أو تعديل القائمة في حد ذاتها<sup>(1)</sup>.

**(1) الإضافة:** بزيادة بعض الشروط تكون فيها مصلحة خاصة لطالبيها، مثل طلب مستأجر العقار المحجوز أو صاحب حق الإنتفاع عليه أو من له حق الإرتفاق على هذا العقار، الى الإشارة الى حقه، بعد بيع العقار المحجوز في المزاد العلني، وهذا حتى لا ينازعه فيها المشتري مستقبلا في حقوقه<sup>(2)</sup>.

**(2) الحذف:** بحذف شرط أو أكثر، يكون مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة، مثل إستبعاد شخص من المزايدة بدون وجه حق، أو إلزام المشتري بدفع المصاريف القضائية، التي يتحملها المحجوز عليه بقوة القانون، أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة إستحقاق العقار.

**(3) التعديل:** بتغيير شرط في القائمة، كأن يطلب المحجوز عليه، بيع العقار بعد تجزئته الى قطع، حتى يقبل عليه المزايدين ويبيع بأعلى سعر، أو يعترض على تجزئة العقار الى حصص، إذا كان من شأن هذه التجزئة أن تهدر الانتفاع به، وقد يشمل التعديل في الثمن الأساسي بالزيادة فيه أو النقصان، أقل من القيمة الحقيقية للعقار، مما قد ينجر عنه بيع العقار المحجوز في المزاد بثمن بخس وزهيد.

**ثانيا - البطلان :** لم يفرق المشرع الجزائري، بين أوجه البطلان الشكلية وأوجه البطلان الموضوعية، فأوجب إيدائها بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع، والا سقط حقه فيها، كما لم يشترط المشرع ترتيبا معينا لأوجه البطلان.

**(1) البطلان الشكلي:** يؤسس البطلان على عيب شكلي، كأن لا يتضمن أمر الحجز إحدى البيانات الأساسية المنصوص عليها في المادة 742 ق إ م إ، أو لم يتم تبليغ أمر الحجز للأشخاص المنصوص عليهم في المادة 740 ق إ م إ، أو تخلف عدم إنذار الحائز، أو عدم اشتغال قائمة شروط البيع على البيانات الواجب توفرها، أو ايداعها دون مرفقاتها<sup>(3)</sup>.

**(2) البطلان الموضوعي :** يؤسس البطلان على عيب موضوعي، متعلق بموضوع المنازعة، كالمنازعة في صحة الدين المحجوز من أجله أو وجوده، أو في صحة السند التنفيذي، كما لو يتم التنفيذ بسند غير واجب النفاذ أو مطعون فيه بالتزوير، أو عدم توفر الحق في التنفيذ، أو تخلف شروطه في أطراف التنفيذ، أو الحق المطلوب أو المال محل التنفيذ<sup>(4)</sup>.

**المطلب الثاني: الدور الرقابي للقاضي على جلسة الاعتراضات:** يتجلى الدور الرقابي للقاضي على جلسة الاعتراضات، من خلال مراقبته للإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، والفصل في الطلبات والدعاوى، المرفوعة من أصحاب المصلحة، حول صحة هذه الاجراءات.

### الفرع الأول: اشكالات التنفيذ الوقتية

Serge guinchard et tony mosa. Droit et pratique des voies d'exécutions op cit p 1057.

(2) أنور طلبية، اشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز المكتب الجامعي الحديث مصر 2006 ص 821.

(3) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 301-302. الغوثي بن ملحمة ، مرجع سابق، ص 116-117.

(4) مدحت محمد الحسيني ، مرجع سابق ، ص 657.

## أولا - القاضي المختص

**1) رئيس المحكمة:** أوجب المشرع الجزائري، اثارة خصومة قضائية، للطعن ببطلان إجراءات التنفيذ بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، على خلاف المشرع المصري، الذي أجاز في المادة 422 من قانون المرافعات، أن يناع الأطراف، بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع في صحة إجراءات التنفيذ، من خلال إثارة مختلف العيوب الشكلية أو الموضوعية التي يمكن أن تشوبها.

ومنح المشرع الجزائري للمحجوز عليه أو من له مصلحة، رفع دعوى استعجالية، ضد الحاجز والمحضر القضائي، لإبطال إجراء شابه عيبا مخالف للقانون، وهذا خلال شهر من تاريخ الإجراء المعيب، وإلا سقط حقه في ذلك، وأعتبر الإجراء صحيحا، حسب المادة 643 ق إ م إ.

وفي غياب قاضي التنفيذ في الجزائر، يتولى رئيس المحكمة باعتباره القاضي الاستعجالي، الفصل في المنازعات التي تطرأ خلال الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، سواء كانت هذه المنازعات موضوعية أو وقتية، أو كانت بصورة أوامر على عرائض.

ومنح المشرع الجزائري، سلطات واسعة للقاضي الاستعجالي، على حساب قاضي الموضوع، حيث يسجل غياب شبه تام لقاضي اليوع العقاري في المرحلة التمهيدية لبيع العقار المحجوز، حتى في دعوى الاستحقاق الفرعية، نجد أن رئيس المحكمة يتحكم في مجرياتها، ولقد قصد المشرع الجزائري، جمع كل منازعات التنفيذ في يد قاض واحد، منعا من تناقض الأحكام والسير الحسن لأداء العدالة<sup>(1)</sup>.

كما منح لرئيس المحكمة النظر في دعاوى موضوعية، كدعوى الاستحقاق الفرعية<sup>(2)</sup>، كونه تابع إجراءات الحجز العقاري، من بدايتها الى غاية حدوث منازعات شكلية وموضوعية.

ورغم أن المشرع الجزائري، لم ينص صراحة على الرجوع الى نظام قاضي التنفيذ، إلا أنه ومن خلال منحه جلّ مسائل التنفيذ، وجعلها من اختصاص رئيس المحكمة حتى الموضوعية منها، يعد توجهها غير صريح من المشرع، على اعتبار أن رئيس المحكمة هو قاضي التنفيذ<sup>(3)</sup>، بينما نجد المشرع المصري، منح صراحة قاضي التنفيذ، جميع الصلاحيات للنظر في خصومة التنفيذ.

ويفصل القاضي الاستعجالي في الإعتراضات المقدمة، بأمر غير قابل للطعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام. فلماذا استثنى المشرع هذا الأمر، من طرق الطعن العادية كالمعارضة أو الاستئناف، وغير العادية كالتماس إعادة النظر أو الإعتراض الغير الخارج عن الخصومة ؟

بالرجوع الى قانون الإجراءات المدنية القديم، فإن المشرع لم ينص على طرق الطعن في هاته الأوامر، وبالتالي كانت الأوامر الفاصلة في الاعتراض في القانون القديم، قابلة للطعن وفقا للقواعد العامة، وهو ما تراجع عنه المشرع في القانون الجديد.

**2) تباين قضائي:** أما في الواقع العملي، فנסجل تباينا واختلافا بين المحاكم، في من يتولى إدارة جلسة الاعتراضات، فهناك من المحاكم من يتولى رئيس المحكمة التأشير عليها، ويتولى مهمة تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات، وهذا في

(1) فاطمة الزهراء بوجلال الرقابة القضائية على إجراءات الحجز مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 2015 ص 133

(2) على خلاف ما كان معمول به في القانون السابق

(3) فاطمة بوجلال ، مرجع سابق، ص 199.

الغالب، وهناك ببعض المحاكم، يتولى قاضي البيوع العقارية، هذه المهمة وهو رئيس القسم العقاري، كما يتولى مهمة تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات، وهذا نادرا.

والمعمول به إداريا، أنه مع بداية السنة القضائية، يتم توزيع المهام بين قضاة المحكمة، يصدره رئيس المحكمة عن طريق أمر، بعد استطلاع وكيل الجمهورية لدى المحكمة، ويتم اطلاع النائب العام ورئيس المجلس القضائي، بأمر توزيع المهام بين قضاة المحكمة<sup>(1)</sup>.

كما يتجلى الإختلاف أيضا، بين محكمة وأخرى، حتى بذات المجلس القضائي الواحد، فيما يخص تحديد تاريخ جلستي الاعتراضات والبيع معا، في نفس الأمر الصادر عن رئيس المحكمة، مباشرة بعد التأشير على قائمة شروط البيع، بينما في محاكم أخرى، يتم بها أولا، تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات، وبعد الإنتهاء من الجلسة، وفصل القاضي المختص في الاعتراضات المقدمة، في حالة وجودها، يتم تحديد جلسة البيع، وهذا ما يتماشى والمنطق.

وربما يرجع سبب هذا التباين، الى حركة تحويل القضاة، التي أثرت على الإجراءات القانونية لعملية الحجز العقاري، وتسببت في مشاكل عملية، لعدم معرفة ما هو معمول به عمليا في الميدان، بالجهة القضائية المحول اليها، خلافا لما كان معمول به في المنطقة التي كان يعمل بها.

كما أن مسألة عدم احترام رغبات التوجيه في الحركة السنوية لتحويل القضاة، وعدم الاستثمار في تجربة وكفاءة قضاة البيوع العقارية، أدت في بعض الاحيان، الى حدوث إختلالات في عطاء القاضي المهني، وتعامله مع تعقيدات اجراءات الحجز والبيع العقاري، وهذا في غياب قاضي التنفيذ في النظام القضائي الجزائري.

### ثانيا - جزاء الإجراء المعيب

**1) التصحيح:** لقد أغفل قانون الاجراءات المدنية والادارية، الكثير من الجزاءات المترتبة على عيب في الاجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، مثل الجزاء المترتب على إغفال أحد البيانات، المنصوص عليها في المادة 741 ق إ م إ، غير أنه بالرجوع الى القواعد العامة في التبليغ الرسمي، المنصوص عليها في المادة 407 من ذات القانون، منحت للمطلوب تبليغه، الحق في الدفع بالبطلان، مع مراعاة تحقق الغاية من الإجراء المعيب بإمكانية تصحيحه بإجراء لاحق، أو بعدم تحقق الضرر، ففي هذه الحالة يسقط التمسك بالبطلان<sup>(2)</sup>، ولم يتعرض المشرع الجزائري، للجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي، بنشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع، أو القيام به خارج الاجال القانونية، حيث حددت المادة 740 ق إ م إ، آجلا ناقصا لاجراءات التبليغ، ففي هذه الحالة، لا يترتب على عدم القيام بالنشر أو التعليق، بطلان الاجراء، بل يتم تصحيحه، بإعادة تحديد تاريخ جديد لجلسة الاعتراضات، حتى يتمكن المحضر القضائي من استكمال

(1) القانون العضوي رقم 11/05 المؤرخ في 17 يولييو 2005 المتعلق بالتنظيم القضائي

(2) عبد العزيز سعد أبحاث تحليلية في قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد دار هومة 2011 ص 38



اجراءات النشر والتعليق<sup>(1)</sup>، كما أن ميعاد النشر في الجريدة اليومية، يعد ميعاد تنظيميا لا يترتب عليه أي بطلان، خصوصا أنه لن يضر بمصالح أي طرف<sup>(2)</sup>.

وجزاء إغفال عدم إبلاغ جميع أصحاب الشأن أو أحدهم، لا يترتب عليه بطلان الإجراءات السابقة، لأن هذه الإجراءات تبقى صحيحة في حد ذاتها، ولكن يترتب عليه عدم جواز الإحتجاج عليهم بإجراءات التنفيذ<sup>(3)</sup>، كما لم ينص المشرع، على الجزاء الذي يترتب على تخلف الإنذار، المنوه به في الفقرة 2 من المادة 725 ق إ م إ<sup>(4)</sup>.

**(2) الإلغاء:** تدخل المشرع الجزائري، في حالة ما إذا خلت قائمة الشروط من أحد البيانات الجوهرية المنصوص عليها في الفقرة الاخيرة من المادة 737 ق إ م إ، بترتيب قابلية قائمة الشروط للإبطال، وهذا البطلان نسبيا وليس مطلقا، فهو لا يتعلق بالنظام العام ولا يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم هذه القائمة، على أن ترفع دعوى الإبطال، في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، والا سقط حقه في الإبطال<sup>(5)</sup>.

وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، فإن المحضر القضائي هو من يتحمل تبعه ذلك، باعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها، ولا يبرئه من المسؤولية التي تقع على عاتقه أثناء أدائه لها، سواء تعلق الأمر بالمسؤولية المدنية أو الجزائية<sup>(6)</sup>.

لكن هذا لا ينفي من وجود شكاوى كيدية، تحرك ضد المحضرين القضائيين، أثناء ممارسة مهامهم، في أي مرحلة من مراحل التنفيذ، من أجل توقيف التنفيذ، رغم أن عمل المحضر القضائي عمل مدني، والدعاوى المرفوعة ضده خلال التنفيذ هي دعاوى مدنية، فلماذا تتم مساءلته جزائيا؟<sup>(7)</sup>

ولتفادي إلغاء جلسة الاعتراضات، جراء التباين والاختلاف المسجل في تعيين العقار المحجوز ووصفه، أصبح المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، يلجأ في تحرير مستخرج قائمة شروط البيع الى ذكر مسالة التعيين العقار ووصفه، من خلال معاينته الميدانية، وكذلك حسب البطاقة العقارية المستخرجة من المحافظة العقارية الواقع باختصاصها العقار المحجوز وأيضا من حيث تقرير الخبير القضائي.

(1) أمر رئيس محكمة بئر مراد رابيس بمجلس قضاء الجزائر نهاية الاسبوع الفارط، محضر قضائي باعادة نشر مضمون عقد التبليغ الرسمي ، في جريدة وطنية يومية" مقروءة"، بعد أن قام ذات العون القضائي بإجراءات التعليق في جريدة "غير مقروءة"، وهو ما يخالف نص المادة 412 من قانون الاجراءات المدنية والادارية. جرائد الخبر والنهار الجديد يوم الاحد 01 أفريل 2018 ص 23 و2. جريدة الشروق اليومي يوم الاثنين 02 افريل 2018.

(2) عبد العزيز بدوي النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر 2015 ص 210.

(3) القانون القديم لم يبين جزاء تخلف البيانات الاساسية من قائمة شروط البيع، كما لم يبين جزاء عدم توجيه انذار بالاطلاع عليها، ولم يحدد طريقة التظلم من الحكم الصادر في الاعتراض على قائمة شروط البيع.

(4) خلافا لما أقره المشرعان الفرنسي والمصري، اللذان يقضيان ببطلان جميع الإجراءات في حالة تخلف الإنذار في مدة معينة.

(5) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 294. مراد راشدي ، الحجز على عقار مقال منشور بمجلة المحضر القضائي سنة 2010 العدد 3 ص 18. الغوثي بن ملح ، مرجع سابق، ص 106.

(6) شريف محمد، صلاحية المحضر القضائي في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مقال منشور بنشرة القضاة، ع 64 ج2، ص 07-10. عمر حمدي باشا مرجع سابق ص 294. عبد السلام ذيب مرجع سابق ص 401.

(7) التهامي مباركي، ملتقى علمي تحت عنوان "التنفيذ على العقار" نظم بالتنسيق بين الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين لناحية الشرق وجامعة بجاية، بمقر جامعة عبد الرحمان ميرة، يوم الخميس 22 فيفري 2018.

### ثالثا - الطلبات الاستعجالية : نص المشرع على طلبات، يمكن رفعها بصورة استعجالية بوقف إجراءات البيع مؤقتا

أو تأجيلها، وجاءت في المادة 743 وما يليها من ق إ م إ، على سبيل المثال لا الحصر، ولا يتقيد في رفعها، أن تكون قبل 3 أيام من تاريخ جلسة الاعتراضات، حيث يمكن رفعها حتى بعد النظر في جلسة الاعتراضات<sup>(1)</sup>، وتتمثل هذه الطلبات في:

**(1) طلب وقف إجراءات البيع مؤقتا:** يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، طلب وقف إجراءات البيع مؤقتا، وجعل البيع بالمزايدة، يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري، بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار، تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجز، ويحدد في الأمر الإستعجالي العقار محل التوقيف المؤقت للبيع<sup>(2)</sup>.

ولا يترتب على صدور الأمر بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات، زوال الحجز عليها، وإنما يظل الحجز قائما بالنسبة إليه ومنتجا لأثاره، الى أن يتم بيع العقارات التي صدر الأمر بقصر الحجز عليها، فإذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الحاجزين، فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه، طبقا للمادة 743 ق إ م إ. أما إذا لم يكف ثمن بيع العقارات التي قصر الحجز عليها للوفاء بحقوق الدائنين، فلكل منهم، حتى بعد الحكم برسو المزاد، أن يستمر في التنفيذ على العقارات، التي أوقف التنفيذ عليها، وهذه القاعدة تسري على جميع الدائنين، سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين، أو كانوا دائنين حاجزين، أو صاروا طرفا في إجراءات الحجز.

**(2) طلب تأجيل إجراءات البيع لمدة سنة:** لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار، يجوز المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، طلب تأجيل بيع العقار أو الحق العيني، حسب المادة 744 ق إ م إ، على أن يتم اثبات أن مردود سنة واحدة، يكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين، وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات<sup>(3)</sup>.

ويعين الأمر الصادر بالتأجيل، الموعد الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة الممنوحة لطالب التأجيل، على أن لا تتجاوز سنة للوفاء بالدين، ولرئيس المحكمة كامل السلطة، في تقدير مدى جدية طلب تأجيل إجراء البيع من عدمه، فله رفض الطلب، إذا رأى بأن الإثباتات المقدمة من طرف طالب التأجيل، غير كافية لقبول طلب التأجيل، كما له قبول الطلب، متى تبث له صحة الادعاءات<sup>(4)</sup>.

**(3) طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ:** تضمنت المادة 745 ق إ م إ، حالة واحدة من الاعتراضات التي يمكن أن تنصب على قائمة شروط البيع، بمجرد التأشير على هذه القائمة، من طرف المحضر القضائي، في حالة ما إذا رفع الدائن بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم، دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن.

والملاحظ أن المشرع الجزائري، لم يمنح مقرض ثمن العقار، الحق في رفع دعوى، تمكنه من وقف إجراءات التنفيذ، حيث لم يدرجه ضمن الأشخاص الذين لهم حق إمتياز، المنصوص عليهم في المادة 745 ق إ م إ، التي أوجبت على المحضر القضائي، إنذار كل من بائع العقار أو المقايض أو الشريك المقاسم. فهل سقط سهوا أم أنه غير معني بإجراءات الفسخ المذكورة في المادة 745 ق إ م إ؟

(1) عبد العزيز بدوي ، مرجع سابق، ص 221.

(2) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 303.

(3) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 303.

(4) عبد العزيز بدوي ، مرجع سابق، ص 221.

ويقدم طلب وقف الإجراءات من ذوي المصلحة، في شكل إعتراض على قائمة شروط البيع، إذا كان المدين لم يكن قد وفى بثمن العقار المباع له من طرف البائع، أو لم يكن قد دفع فارق المقايضة، فإن هذا البائع أو المقايض، من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة، لأن له إمتياز على ثمن البيع أو الفارق، يرد على العقار المحجوز، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة. كما أوجبت المادة 745 ق إ م إ، بضرورة إنذارهم، بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن، أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني، والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، سقط حقهم في ذلك. ولم تبين المادة السالفة الذكر، فيما إذا كان هذا الإنذار، يوجه بمناسبة الإخطار بإيداع قائمة شروط البيع، وفق ما نصت عليه المادة 741 ق إ م إ، أم يتعين توجيهه مستقلا عنه؟

فلا يوجد ما يمنع من توجيه الإنذار، المنوه عليه في المادة 745 ق إ م إ، مع الإخطار المذكور في المادة 741 من نفس القانون، وذلك اقتصادا للوقت والإجراءات، التي يقوم عليها قانون الاجراءات المدنية والادارية.

### الفرع الثاني: إشكالات التنفيذ الموضوعية

**أولا - إجراءات دعوى الإستحقاق الفرعية :** لا ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية، إلا بعد فصل قاضي الموضوع في دعوى الفسخ، وهي دعوى عادية حسب المادة 746 ق إ م إ، ترفع وفقا للاجراءات العادية، أمام محكمة الموضوع، باعتبارها المختصة في الإشكال الموضوعي، وكأصل عام، فإن دعوى الاستحقاق الفرعية، من الدعاوى التي تباشر أمام قاضي الموضوع، لكن المادة 772 ق إ م إ، خرجت عن هذه القاعدة، وسمحت بإمكان مباشرتها أمام قاضي الاستعجال<sup>(1)</sup>.

**1) طبيعتها:** لم يعرفها المشرع الجزائري، فهي دعوى استحقاق للمطالبة بالملكية، وفرعية لأنها متفرعة عن التنفيذ، فهي ليست إعتراضا على إجراءات الحجز، أو المطالبة بوقف البيع فحسب، بل للمطالبة بإستعادة حق عيني عقاري<sup>(2)</sup> وهي دعوى عينية منسوبة، على عقار و/أو حق عيني، ترفع من طرف الحائز أو الغير، ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، مع إحضار المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، كمدخل في الخصام، والمشرع لم يرتب جزاءا على عدم اختصام المحضر القضائي، في هذه الدعوى، رغم أنه طرفا أصليا في جميع منازعات التنفيذ<sup>(3)</sup>.

وتطرح هذه الدعوى، بكثرة في المناطق غير الممسوحة، عند الحجز على العقارات غير المشهورة<sup>(4)</sup>، سواء بموجب عقود عرفية، محررة قبل صدور الامر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق، أو بموجب نص خاص لا يشترط الشهر

(1) عبد السلام ديب ، مرجع سابق، ص 411. الغوثي بن ملح، مرجع سابق، ص 15. عبد القادر العربي شحط طرق التنفيذ في المواد المدنية والادارية وفقا للقانون رقم 09/08 منشورات الالفية الثالثة 2010 ص 141.

(2) عبد الرحمان بربارة طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية منشورات بغدادي ط2، 2013 ص 345.

(3) فاطمة بوجلال ، مرجع سابق، ص 199.

(4) المشرع الجزائري لم يحدد مدى قابلية الأمر الاستعجالي الفاصل في هذه الدعوى للطعن من عدمه، غير أنه بالرجوع للقواعد العامة للأوامر الاستعجالية، لاسيما المادة 304 ق إ م إ التي تجيز الطعن بالاستئناف في الأوامر الاستعجالية دون المعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل.

العيني، ففي هذه الحالة يجوز طلب بطلان إجراءات الحجز، مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه، حتى لو انتهت آجال الاعتراض<sup>(1)</sup>.

وترفع هذه الدعوى، بموجب عريضة افتتاحية للدعوى، تراعى فيها البيانات الأساسية، وتودع بكتابة ضبط المحكمة، التي تم التنفيذ على مستواها، وتخضع من حيث الإجراءات لنفس الشروط القانونية المنصوص عليها، فيما يخص عريضة افتتاح الدعوى، ويتعلق موضوع هذه الدعوى أساسا، بالمطالبة باستحقاق المدعي للعقار وبطلان إجراءات الحجز، كون الحجز وقع على عقار غير تابع للمدين المحجوز عليه، ويتوجب على المدعي في دعوى الاستحقاق وبطلان إجراءات الحجز التي رفعها أمام قاضي الاستعجال، أن يثبت ملكيته للعقار الذي يدعي استحقاقه، بموجب سند الملكية.

**(2) ميعادها:** لم يحدد المشرع الجزائري ميعاد رفع دعوى الاستحقاق الفرعية<sup>(2)</sup> وميعادها يمتد ولو بعد إنتهاء الآجال المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع<sup>(3)</sup>، فالمدعي يكون غير مقيدا، بالأجل المخصص لتقديم الاعتراضات، المقدر بثلاثة (03) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات، لأن هذا الأجل مخصص للمدين والدائن وغيرهم من الأشخاص، المشار إليهم ضمن المادة 740 ق إ م إ، فحائز العقار أو الغير يمكنه رفعها، ولو بعد فوات ميعاد تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع، أي حتى يوم جلسة الاعتراضات أو بعدها.

في مقابل هذا، حدد المشرع الجزائري آجالا يتوجب على رئيس المحكمة، الفصل في الدعوى، في أجل أقصاه ثلاثين 30 يوما، من تاريخ تسجيل عريضة افتتاح الدعوى، بأمانة ضبط المحكمة، وليس من تاريخ أول جلسة للبيع<sup>(4)</sup>. غير أن هذا الأجل قصيرا جدا، بالنظر الى طبيعة الدعاوى الموضوعية التي تمس بأصل الحق، حيث ترك فيها المشرع، السلطة التقديرية لقاضي الموضوع، للفصل فيها خلال آجال معقولة، فلماذا في هذه الدعوى، حصرت سلطة القاضي، ولم يفسح له المجال لممارسة سلطته التقديرية، ويمنح له وقت كاف لمناقشة الأدلة ووسائل الإثبات؟

إن الواقع العملي، يسجل مشاكل عديدة، لاسيما ما يتعلق بحقوق الامتياز عقود التنازل الإدارية لقطع الأراضي المخصصة للبناء، منحت لأكثر من مستفيد، وغيرها من العقارات الجديدة على القضاء الجزائري، وتحتاج في كثير من الأحيان، الى استعانة القاضي، بالخبير لتحديد من له الأحقية في الملكية، أو عدم تحديد حدود العقار في موضوع الاستحقاق، وهي إجراءات قد تطول وتتجاوز الآجال القانونية، الممنوحة لرئيس المحكمة للفصل في الدعوى.

## ثانيا - أحكامها<sup>(5)</sup>

**(1) بطلان الحجز العقاري :** في حالة ثبوت استحقاق العقار للمدعي، فإن القاضي يقضي باستحقاق العقار لفائدته، مع بطلان إجراءات الحجز، على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير<sup>(1)</sup>، مع إعادة مبلغ الكفالة للمدعي، في حال إيداعه

(1) عبد الرحمان بريارة ، مرجع سابق، ص 345.

(2) عبد العزيز بدوي، مرجع سابق، ص 255.

(3) عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى، الجزائر 2012 ص 202. عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 331.

(4) عبد السلام ديب ، مرجع سابق، ص 412. عبد الرحمان بريارة ، مرجع سابق، ص 346.

(5) لم يحدد المشرع الجزائري مدى قابلية الامر الاستعجالي الفاصل في هذه الدعوى للطعن من عدمه، غير أنه بالرجوع للقواعد العامة للأوامر الاستعجالية، لاسيما المادة 304 ق إ م إ التي تجيز الطعن بالاستئناف في الأوامر الاستعجالية دون المعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل.

عمد طلب وقف اجراءات البيع لحلول تاريخ جلسة البيع قبل الفصل في الدعوى. فهنا تطرح مسألة التقصير من رئيس المحكمة، المطالب بالتدقيق في الوثائق، ولا يكتفي بالطلب الورقي، للتأكد من المعلومات حول العقار المحجوز، كما عليه التنقل لمعاينة العقار، في حالة ما إذا كان هناك إختلاف بين محضر معاينة المحضر القضائي الميدانية، وتقرير الخبير<sup>(2)</sup>.

**(2) وقف البيع:** أما في حال حلول تاريخ بيع العقار المحجوز، قبل الفصل في الدعوى، يمكن للمدعي رفع دعوى وقف البيع، أمام القاضي الاستعجالي، قبل ثلاثة (03) أيام على الأقل من تاريخ البيع، على أن يقوم بايداع كفالة يحددها رئيس المحكمة بأمر على عريضة، تكون كافية للوفاء بمصاريف اعادة النشر والتعليق لبيع العقار بالمزاد العلني، حسب المادة 3/772 ق إ م إ. ولكن في حالة عدم طلب وقف إجراءات البيع، أو تم تقديم الطلب بعد إنقضاء الآجال المحددة ؟ ففي هذه الحالة، يترتب على ذلك سقوط الحق في تقديم طلب وقف اجراءات البيع، وبوقوع البيع قبل الفصل في دعوى الإستحقاق الفرعية، يتم الفصل فيها بعد تصحيح الاختصاص النوعي، كونها تتحول الى دعوى استحقاق أصلية، ويؤول الإختصاص فيها الى قاضي الموضوع، لا الى قاضي الاستعجال<sup>(3)</sup>.

وعلى رئيس المحكمة عند النظر في طلب وقف البيع، التأكد عما إذا كانت الدعوى تهدف إلى المطالبة ببطلان الإجراءات واستحقاق جميع العقارات محل الحجز، أم أحدها فقط، فإذا كانت الدعوى الاستعجالية تهدف إلى استحقاق أحد العقارات دون غيرها، فإن رئيس المحكمة لا يوقف البيع بالنسبة لباقي العقارات، ويتم الاستمرار في بيعها، بعد الانقاص من الثمن الاساسي المتعلق بالجزء المنقص، وتعديل تحديد العقار ضمن قائمة شروط البيع<sup>(4)</sup>.

**(3) الإستمرار في البيع:** أما إذا تم رفض الدعوى الاستعجالية الرامية إلى بطلان إجراءات الحجز واستحقاق العقار المرفوعة من طرف حائز العقار أو الغير، فإن إجراءات الحجز تستمر، وتعاد إجراءات النشر والتعليق من جديد<sup>(5)</sup> مع مصادرة مبلغ الكفالة، الذي سيخصص لإعادة نشر إعلان بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، في الجريدة اليومية الوطنية وتعليقه بقباضة الضرائب.

## خاتمة

إن موضوع التنفيذ على عقار، أو على حق عيني عقاري، مشهر أو غير مشهر، يستدعي تدخلا من المشرع الجزائري، لإستدراك بعض الهفوات والتغرات القانونية الموجودة في النصوص الخاصة بالتنفيذ على العقار، وهو ما نأمل تحقيقه في التعديل القادم لقانون الإجراءات المدنية والادارية، الذي فتحت بشأنه وزارة العدل، منذ خمس سنوات، ورشة تعمل على تعديله.

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 332.

(2) بن عافية بن عامر مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية. أقيمت بمقر مجلس قضاء تيسميت يوم الخميس 21 فيفبري 2019.

(3) فاطمة الزهراء بوجلال ، مرجع سابق، ص 204.

(4) أحمد أبو الوفاء مرجع سابق ص 842. مدحت محمد الحسيني ص 742.

(5) عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 331.

ولعل أهم هذه التغيرات في مسائل الإجراءات التمهيدية قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد، غياب قاضي مختص في التنفيذ، حيث يبقى ملف التنفيذ الواحد، يتأرجح بين قاضيين في نفس المحكمة، من جهة قاض أصيل وهو قاضي البيوع العقارية، وقاض ثان إستثنائي وهو رئيس المحكمة.

وقصد تحقيق تنفيذ سريع وفعال، يستوجب إيجاد منصب قاض التنفيذ، يحل محل رئيس المحكمة والنيابة في التواصل مع المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، قصد التكفل بتسيير وتأطير سير الاجراءات.

كما يستوجب سن قوانين جديدة، تضمن إستقلالية المحضر القضائي عن رئيس المحكمة والنيابة، في سيرورة الإجراءات والتسريع من وثيرة التنفيذ، لتحقيق تنفيذ في أسرع وقت وبأقل تكلفة.

وقصد النقل من الإختلاف والتباين الموجود بين القضاة في التعامل مع النصوص القانونية في المسائل الإجرائية المرتبطة بالتنفيذ على العقار، يستدعي من وزارة العدل تكثيف الملتقيات العلمية والأيام الدراسية، لتوحيد الإجراءات العملية، وإيجاد قواسم مشتركة بين القضاة حول مسطرة التنفيذ، من شأنها تسهيل عمل الأعوان القضائيين المكلفين بالتنفيذ، والرفع من نسبة التنفيذ.

ولن نتوقف مسألة توحيد الرؤى عند القضاة وحدهم، بل تمتد الى الغرف الممثلة للمحضرين القضائيين، وطنية كانت أو جهوية، للعمل على تعزيز برامج التكوين المستمر داخليا وخارجيا، قصد تبادل الخبرات، وتعميم التجارب الناجحة في مجال التنفيذ على العقار، ليتم العمل بها على المستوى الجهوي وكذا على مستوى تنسيقيات المحضرين القضائيين بكل مجلس قضائي، وهو ما لم تصل إليه الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين، بعد ربع قرن من الممارسة الميدانية، في الوصول الى اصدار دليل وطني للتنفيذ، كخارطة طريق واحدة للتنفيذ، تجمع فيه المحاضر الرسمية الموحدة، لتسهيل عمل المحضرين القضائيين ومساعدتهم.

أما على صعيد الجهات الإدارية التي لها علاقة بالتنفيذ على العقار المحجوز المراد بيعه في المزاد العلني، كمصالح الحفظ العقاري وإدارة الضرائب، يستوجب منها الرفع من وثيرة التنسيق والتعاون مع القضاة وأعاونهم من المحضرين القضائيين، لتجسيد المبدأ العام القائم عليه قانون الاجراءات المدنية والإدارية، في اقتصار الوقت والتقليل من التكلفة.

#### قائمة المصادر والمراجع:

#### أولا / قائمة المصادر:

- 1- القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17 يوليو 2005 المتعلق بالتنظيم القضائي
- 2- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 3- قانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001. ج ر عدد 80
- 4- قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، ينصق تنظيم مهنة الموثق، ج ر العدد 14 سنة 2006
- 5- قانون 06-03 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج ر العدد 14 سنة 2006
- 6- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فير اير 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 21.
- 7- قانون رقم 16-07 مؤرخ في 3 اوت 2016، يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة ج ر عدد 46، سنة 2016
- 7- قانون رقم 10-17 مؤرخ في 11 أكتوبر 2017 يتضمن قانون النقد والقرض، ج ر عدد 57 سنة 2017
- 8- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر عدد 76 سنة 2017.

#### ثانيا / قائمة المراجع:

#### أ- الكتب:

- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الوفاء القانونية، لبنان 2015
- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت سنة 2003
- أحمد خلاصي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري ، منشورات عشاش الجزائر 2003
- أنور طلبية، اشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث مصر 2006
- حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة 2 سنة 2003
- عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية 2013
- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى 2012
- عبد القادر العربي شحط، طرق التنفيذ في المواد المدنية والادارية، منشورات الألفية الثالثة 2010
- عبد السلام ديب، قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، الطبعة الثالثة موفم للنشر 2012.
- عبد العزيز سعد، أبحاث تحليلية في قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، دار هومة 2011
- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 09/08، دار هومة 2013
- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الاجراءات المدنية ، مكتبة الفلاح، طبعة الاولى 1984
- مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.
- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، طبعة 1971.
- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري، في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، 2004.
- نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، ردمك، 2006.

#### ب- الرسائل الجامعية:

عبد العزيز بدوي، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر 2015

- فاطمة بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة تيارت 2017-2018،
- حساين عومرية، حجز العقارات غير المشهورة في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، اطروحة دكتوراه، جامعة مستغانم 2015
- فاطمة الزهراء بوجلال، الرقابة القضائية على اجراءات الحجز، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 2015

#### ج- المداخلات في الملتقيات والندوات:

##### -المقالات

- الغوثي بن ملحمة، الحجز العقاري، مجلة الاجتهاد القضائي، للفرقة العقارية سنة 2004 الجزء 1، عدد خاص
- محمد شريف، صلاحية المحضر القضائي في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، نشرة القضاة، العدد 64 الجزء 2
- مراد راشدي، الحجز على عقار مجلة المحضر القضائي، العدد 3 سنة 2010
- جرائد الخبر والنهار يوم الأحد 01 أفريل 2018 ص 23 و2. جريدة الشروق اليومي يوم الإثنين 02 افريل 2018

##### -الملتقيات

- ملتقى علمي، تحت عنوان "التنفيذ على العقار" نظم بالتنسيق بين الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين لناحية الشرق وجامعة بجاية، بمقر جامعة عبد الرحمان ميرة، يوم الخميس 22 فيفري 2018
- يوم دراسي، تحت عنوان "الحجز والبيع العقاري" على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية. نظمتها الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين لناحية الغرب، بمقر مجلس قضاء تيسمليت، يوم الخميس 21 فيفري 2019

#### هـ -المقالات على مواقع الانترنت:

رمزي يوسف، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد موقع الكتروني .www.mohamoon.

##### -المحاضرات

عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ. السنة الرابعة كلية الحقوق بن عكنون 2012.2013

قائمة المراجع باللغة الفرنسية

- Pierre Julien, Gilles Taormina, voies d'exécution et procédures de distribution, 2 édition, LGDJ 2010  
Rene Beringuier / de la saisie immobilière-rédaction et dépôt du cahier de charge, juris procédure civile, volume 6, Paris.  
Cécile Robin / procédures civiles d'exécution, Dyna'Sup, Paris;  
Hervé Croze et Christian Laporte guide pratique de la saisie immobilière, édition Lexis Nexis 2010  
Serge Guinchard et Tony Mossa. Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, Paris 2000