

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

The booking real estate in Algerian legislation

أ/ لحرش أيوب التومي

جامعة عمار تليجي الأغواط

أ/ سمية بوغنيم

جامعة الحاج لخضر باتنة 1

تاريخ قبول المقال: 2020 /01/ 24

تاريخ إرسال المقال: 2019 /11/ 03

الملخص:

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى محاولة تسليط الضوء على الحجز العقاري بإعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني، ويعد الحجز العقاري من المواضيع التي وضع لها المشرع الجزائري القسط الأكبر من الاهتمام بموجب القانون 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك لمساسه بحق الملكية المكرس دستوريا، وهذا على أساس تميزت إجراءات الحجز على العقار في قانون الإجراءات المدنية القديم بالتعقيد وطول المواعيد وفي بعض الحالات بالتعجيز، لكن بصدور القانون الجديد تم التخفيف من تعقيد هذه الإجراءات وتوسيع نطاق الحجز ليشمل إلى جانب العقارات، الحقوق العينية العقارية المشهورة، وكذلك إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة.

الكلمات المفتاحية: الحجز العقاري؛ التنفيذ الجبري؛ المدين.

Abstract:

Through this study we aim to highlight of real estate seizure is one of the means of forced execution on the debtor's funds, enabling the creditor to put real estate or real property rights owned by the city or others in the hands of the judiciary in preparation for sale by auction. 09/08 which contains the code of civil and administrative procedures ,in violation of the constitutionally enshrined right of ownership; this is on the basis of the procedures of seizure of the property in the old civil procedures law was complicated and lengthy and in some cases incapacitated, but with the issuance of the new law was eased the complexity of these procedures and the extension of the scope of custody to include in addition to real estate, property rights famous, as well as the possibility of signing reservation of non- famous properties.

Key words: real estate attachment; forced execution; debtor.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

مقدمة:

يعتبر العقار أعلى ما يملكه الإنسان، لما له من أهمية خاصة من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية وقد كانت الملكية في مرحلة تاريخية معينة وإلى وقت قريب في بعض المجتمعات تمثل لصاحبها النفوذ السياسي والاجتماعي، لأنه يعتبر رمز للرفعة والمكانة والثراء، كما يصنف العقار أهم عناصر الضمان في ذمة الشخص المالية وهو ما يؤدي إلى حرص الأفراد على امتلاكه، لذلك فقد أحاطه المشرع الجزائري بسياج قانوني يحميه من كل أشكال الاعتداء وهذا ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فتنبعا لما حظي به العقار من اهتمام منح لمالكه الوقت الكافي للوفاء بما عليه من ديون قبل حجز عقاره والتنفيذ الجبري عليه ومن ثمة بيعه بالمزاد العلني، فالمشرع أولى أهمية خاصة لإجراءات التنفيذ على العقار بوضعه قواعد تفصيلية ومتميزة لا تعرفها إجراءات التنفيذ الجبري على المنقول أو إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير. إن الحجز العقاري يعتبر وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني ثم أن القاعدة في التشريع الجزائري في التنفيذ على العقار هي أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات، والاستثناء هو جواز التنفيذ على العقار لكل من الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات.

إن التمعن في إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية القديم والجديد نجد أنها اتسمت بالتعقيد وطول المواعيد، وفي بعض الحالات بالتعجيز، وهذا راجع إلى عوامل متعددة،¹ أهمها ما يتسم به العقار من أهمية اقتصادية واجتماعية، لكن بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد تم التخفيف إلى حد ما من تعقيد الإجراءات، حيث نجد أن المشرع الجزائري انتهج أسلوب الدقة المفرطة نوعا ما مراعيًا في ذلك مصالح الأطراف الثلاث المدين، الدائن والائتمان العقاري، مما جعله يعتمد في صياغة هذه الأحكام تبسيط إجراءات الحجز تماشيا مع التشريعات الحديثة التي أصبحت لا تتعامل مع العقار من زاوية أنه أهم عناصر الذمة المالية للمدين بل أن هناك من المنقولات ما تفوق قيمته أضعاف مضاعفة قيمة العقار كالسفن والطائرات وما إلى ذلك.²

ومن هذا المنطلق ستعالج هذه الورقة البحثية موضوع الإجراءات الخاصة بالحجز العقاري في التشريع الجزائري كأحد الوسائل التنفيذية الجبرية على أموال المدين والبيع بالمزاد العلني كإجراء فعلي بنزع ملكية المدين واستيفاء حق الدائن، وهذا من خلال الإجابة على التساؤلات التالية: ما طبيعة النظام القانوني لحجز

¹: نوردين بالقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، ردمدك، الجزائر، 2006، ص ص 55، 56.

²: حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 280.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

العقار؟ وما هي الطرق والوسائل الإجرائية لوضع عقار المدين تحت يد القضاء؟ وكيف تتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني؟ ونظرا لأهمية مناقشة هذا الموضوع في ضرورة الحديث والتجديد في شرح الأحكام الإجرائية التي تنظم حجز العقار وبيعه، بالإضافة إلى أن هذا الأخير يعتبر من أهم القواعد وأدق المسائل القانونية والإجرائية لأنه ينصب على العقار، وهذا الأخير يعتبر أعز وأقدس الأموال التي يملكها الإنسان، تمت معالجة هذا الموضوع من خلال التطرق في المبحث الأول إلى إجراءات توقيع الحجز على العقار، وفي المبحث الثاني البيع بالمزاد العلني وأخيرا خصصنا المبحث الثالث لإجراءات البيع بالمزاد العلني.

المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز على العقار:

يتم حجز العقار بعمل قانوني مركب يتكون من ثلاث عناصر تتمثل في استصدار أمر الحجز و تبليغه للمدين أو للغير مع وجوب تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية، فكل عنصر من هذه العناصر وحده لا يكفي ولا يعتبر حجرا، فتبليغ محضر الحجز وأمر الحجز وحده لا يترتب آثار الحجز والتسجيل الذي لا يسبقه تبليغ صحيح لا يكفي أيضا لترتيب هذه الآثار.

تجدر الإشارة إلى أنه حتى يكون الحجز صحيحا ينبغي أن يكون قد توفرت فيه شروط معينة أهمها إذا كان طالب التنفيذ دائنا عاديا يجب عليه أن يقوم بتقديم محضرا بعدم وجود منقولات لدى المدين أو أنها لم تكفيه لتغطية الدين المطالب به، أو إثبات أنه دائن مرتهن أو يملك حق التخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه فإذا أثبت ذلك وكان بيده سندا تنفيذيا، يجوز له الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها للغير.¹

المطلب الأول: استصدار أمر بالحجز:

إن الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري يتم بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة، حيث لا بد أن يقدم الطلب إلى الجهة القضائية المختصة التي تنظر في صحته وتصدر أمر بذلك وفقا للمادتين 722 و724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تجدر الإشارة إلى أن الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز وبتقديم طلب الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري أمامها هي موطن العقار، وفي حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية، لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وبأمر واحد على عريضة.

يقدم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي إلى رئيس المحكمة المختصة يتضمن ملتمسه بإجراء حجز على عقار مدينه، ويجب أن يتضمن الطلب على الخصوص اسم ولقب وموطن كل من الدائن

¹: المادتين 721، 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فيفري 2008، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

والمدين مع وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، فإذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته يجوز له استصدار أمر على عريضة يقوم بمقتضاه المحضر القضائي بالدخول إلى العقار للحصول على هذه البيانات وهذا الأمر غير قابل لأي طعن. يجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق المحددة في المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في اللاتي:

الفرع الأول: الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير منقول بتأمينات عينية:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي.
- نسخة من محضر التكليف بالوفاء.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار (يثبت وجود العقار، حدوده، مساحته، نوعه).
- شهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار بالنسبة للدائن العادي.

وإذا لم يرفق الطلب بهذه الوثائق يرفض طلب الحجز، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق.

الفرع الثاني: الوثائق المرفقة بالطلب في حالة العقار المنقول بتأمين عيني:

يجب على أصحاب التأمينات العينية تقديم ما يلي:

- مستخرج من عقد الرهن، أو أمر التخصيص على عقار، أو مستخرج من قيد حق الامتياز.
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.

يقوم رئيس المحكمة المختص إقليميا بإصدار أمر على عريضة، و ذلك بعد استيفاء الطلب للشروط السابقة الذكر وهذا في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب.

تجب الإشارة إلى أنه إذا كان طلب الحجز يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، كان لأي من رؤساء هذه الدوائر، توقيع الحجز عليه بموجب أمر واحد على أن يتضمن هذا الأخير، فضلا عن البيانات المعتادة في أوراق المحضرين نوع السند التنفيذي وتاريخ التبليغ الرسمي له بالإضافة إلى تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، فإذا خلا الأمر من أحد هذه البيانات كان قابلا للإبطال.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

يطلق عليه كذلك التنبيه بنزع الملكية أو التنبيه العقاري¹، حيث بعد صدور أمر الحجز يتولى المحضر القضائي المصرح له قانونا عملية التبليغ الرسمي لهذا الأمر إلى المدين لا غيره إذا كان العقار غير منقل بأي تأمين عيني، أما إذا كان منقلا لفائدة الغير فيجب إخطار إدارة الضرائب بالحجز. ثم اعدار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال، فإن أمر الحجز يسجل في مصلحة الشهر العقاري ويصبح نهائيا، حيث يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه، ويمنح له أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي²، وعليه يكون الذهاب مباشرة للبيع بعد هذا الأجل على اعتبار أن قيد الأمر يتم فور تبليغه، ولعل هذا يفسر على أن التقليل في المواعيد يعتبر نقطة ايجابية تحسب على القانون الجديد. تجدر الإشارة إلى أن أنه إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار المراد حجزه، وجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حاجز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد وفي هذه الحالة يخير هؤلاء بين:

- الوفاء بالدين.
- ترك العقار أي التخلية.
- قبول إجراءات الحجز والبيع.

المطلب الثالث: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية:

إن استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين لا يرتب عليه أي أثر إذا لم يتم قيده بمصلحة الشهر العقاري المختصة إقليميا، وبالتالي يعتبر تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء³، حيث يستطيع كل من يريد التعامل بشأن العقار أن يعرف بمجرد إطلاعه على السجل في مكتب الرهون أن العقار قد حجز وأنه إذا اشتراه فإن هذا الشراء لن يكون نافذا فيأخذ حيطته. يودع المحافظ العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز، كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية التابع لها، وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه ثمانية أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، ويجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

¹: أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الاسكندرية، طبعة بدون تاريخ وبدون عدد.

²: المادة 725 الفقرة (2)، ق إ م إ.

³: نيلي الزروقي، إجراءات الحجز على العقار، مجلة قضائية، 1997، عدد 02، ص 01.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

ويجب على المحافظ العقاري أثناء قيد أمر الحجز، أن يذكر تاريخ وساعة الإيداع ويؤشر بهامشه وبترتيب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، ولا شك أن أهمية هذه البيانات تبرز عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه و المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز.¹

تجدر الإشارة إلى أنه بمجرد انقضاء مهلة شهر الممنوحة للمدين المنصوص عليها في المادة 725 فقرة (2) من قانون إجراءات مدنية وإدارية قد نميز بين حالتين:

الفرع الأول: حالة الوفاء:

وتتلخص في قيام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجز، سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي فإن إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصبح كل التصرفات الواردة على العقار نافذة.²

الفرع الثاني: حالة عدم الوفاء:

وفي هذه الحالة يتمتع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء، حيث يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع، كمقدمة لبيع العقار المحجوز، كملاحظة فإن المدين يستطيع الوفاء بالدين في أول جلسة المزايمة وكنتيجة فإن إجراءات البيع توقف ويرفع الحجز.

الفرع الثالث: حالة العقار المثقل بتأمين عيني:

في حالة وجود عقار أو حق عيني عقاري مثقلا بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب توجيه إنذار إلى الحائز، وحماية للغير الذي قد يتعامل مع الحائز على هذا العقار، أوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين والحائز، بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلمي إلى جانب المدين.³

يتم تكليف الحائز بدفع مبلغ الدين أو تخليته وإلا بيع العقار جبرا عليه ولزاما أن يشتمل الإنذار فضلا على البيانات المعتادة ما يلي:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.
- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.
- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبرا عليه.

¹: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 286.

²: المادة 736، ق إ م إ.

³: محمد طلعت دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة بدون تاريخ.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

الفرع الرابع: حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجز على العقار:

إن في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي، بعد قيد أمر الحجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي القيام بتسجيله مع الدائنين الحاجزين، وذلك عن طريق استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصدر أمر مخالف، حيث أن حيازة الدائن المتدخل في الحجز لحكم الشيء المقضي فيه يترتب عليه استبعاد السندات التنفيذية الأخرى.¹

نلاحظ مما سبق عرضه أن إجراءات توقيع الحجز على العقار تتلخص في ثلاث إجراءات تتمثل في إصدار أمر الحجز وتبليغه ومن ثم تسجيله بالمحافظة العقارية، فإن امتنع المدين عن الوفاء ثبت وضع يد القضاء على العقار المحجوز وتحويله لإجراءات البيع بالمزاد العلني.

المبحث الثاني: البيع بالمزاد العلني:

إن بمجرد تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية يوضع العقار تحت يد القضاء، وتبدأ مرحلة جديدة من إجراءات التنفيذ على العقار وهي مرحلة إعداد العقار للبيع، وهذه المرحلة تتطلب سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتم ما سبقه من إجراءات و يمهّد للإجراء الذي يليه،² وهذه ما هي إلا مراحل إجرائية ممهدة لبيع العقار وهي كالتالي:

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع:

قائمة شروط البيع هي عبارة عن دفتر، يتمثل في ورقة من أوراق التنفيذ الجبري وتتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، وتتضمن كذلك شروط تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني،³ وتعتبر الركيزة الأساسية للبيع العقاري التي تسمح لمن يهيمه البيع أن يعرف كل ما يخص بالعقار المحجوز عليه،⁴ حيث تنطوي على مشروع بيع متضمن التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه، ويتولى تحريرها وإيداعها المحضر القضائي المباشر للإجراءات.

بعد انقضاء مدة ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ولم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات في حالة تعددها ووقوعها في دوائر اختصاص أكثر من

¹: المادة 727، ق إ م إ.

²: أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 678.

³: أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، بدون دار نشر، 2003.

⁴: نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، بدون دار نشر 2006، ص 73.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

محكمة واحدة، وهذا الإيداع يتم في صورة محضر يعده و يحرره أمين ضبط المحكمة ويؤشر عليه رئيس المحكمة.

الفرع الأول: بيانات قائمة شروط البيع:

البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع تتضمن فضلا إلى إسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه وتاريخ تحرير القائمة وتوقيعه بيانات أخرى نصت عليها المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي كالتالي:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا نافيا للجهالة.
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر.
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار إلى أجزاء، إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع وحتى يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية السابقة الذكر، تكون قابلة للإبطال، أي أن البطلان هنا نسبيا وليس مطلقا، وبالنتيجة فهو لمن له مصلحة ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في الإبطال.¹

أما إذا اعترى بيانات قائمة شروط البيع نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال، إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات.²

وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يتحمل المحضر القضائي مسؤولية ذلك، بحيث يعاد تجديدها على نفقته الخاصة باعتباره المسؤول الأول والمباشر.

الفرع الثاني: المستندات المرفقة بقائمة شروط البيع:

إن الهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في نفس قائمة شروط البيع بهدف التأكد من صحتها ومصداقيتها وهي كالتالي:

¹: حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 280.

²: أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 315.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن جميع القيود التي حصلت على العقار إلى تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة.¹

تجب الإشارة إلى أن عملية تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني يكون بناء على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة الذي ينتدب بأمر على عريضة خبير عقاري لأجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق و تحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايمة، و يبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

ويجب 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 استبدل بغيره.

المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

لابد على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، أن يبلغ رسميا الأشخاص المذكورة على سبيل الحصر في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
- الدائنين المقيدون في الشهادة العقارية كل بمفرده.
- بائع العقار ومقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

كملاحظة فإن بائع العقار هو الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي تم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع وقام بقيد حقه وفقا للقانون، أما المقايض و هو ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه فيما بعد مع المدين و لم يستوف مبلغ الفرق في عملية المقايضة وقام بقيد حقه وفقا للقانون، وإنذارهما برفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة للأول ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل

¹: المادة 738، ق إ م .!

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقها ويتم التأشير بذلك على القائمة، وفي حالة رفع دعوى الفسخ يؤشر المحضر القضائي على القائمة ويتوقف عن متابعة إجراءات البيع إلى غاية الفصل فيها وكذلك بالنسبة للشريك المقاسم الذي يبلغ بالقائمة ويتم إنذاره من طرف المحضر القضائي لتقديم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه ويتم التأشير على ذلك بالقائمة وتطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لبائع العقار والمقايض به، أما مقرض ثمن العقار فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز.¹ تجب الإشارة إلى أنه في حالة وفاة أحد الأشخاص الذين تم تبليغهم بقائمة شروط البيع، يتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفي.

الفرع الأول: بيانات محضر التبليغ:

وفقا لما جاءت به المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فضلا على البيانات المعتادة يجب أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على ما يأتي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

تجب الإشارة إلى أن ميعاد تبليغ قائمة الأشخاص المذكورين سلفا، والذي نصت عليه المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي حدد خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع، ولكن ما يعاب على المشرع الجزائري لم يتطرق أو لم يترتب أي جزاء على عدم احترام هذا الميعاد، حيث ذهب شراح القانون على أنه لا يترتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد وإنما يكون الجزاء هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه ويكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ثلاثة (3) أيام قبل جلسة الاعتراضات.²

¹: مراد راشدي، بحث بعنوان الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني، مجلة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين، ناحية الشرق، 2009، ص 33.

²: مراد راشدي، المرجع السابق، ص 34.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع:

لم يكتفي المشرع بضرورة إخبار أصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، بل أوجب كذلك أن يقوم المحضر القضائي خلال الثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة حتى يكون لكل شخص الحق في الإطلاع على القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض.

ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمان ضبط المحكمة.

المبحث الثالث: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

بعد الانتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تأتي مرحلة جديدة وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد حيث يتطلب قبل إجراء البيع القيام ببعض الإجراءات التي تعتبر كمقدمة له تتمثل في تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع وإخبار أطراف الحجز مع الإعلان عن البيع، ثم يأتي بيع العقار لمن يرسو عليه المزاد.

المطلب الأول: تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها:

تحدد جلسة البيع من طرف رئيس المحكمة بمقتضى أمر على عريضة ما لم يكن قد تم تحديدها من قبل في محضر إيداع قائمة شروط البيع، أما بالنسبة للمقر الذي يجري البيع فيه فهي المحكمة، إلا أنه بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة بإجراء البيع في مكان آخر وهذا بموجب أمر من رئيس المحكمة.

وعملا بالمادة 747 فقرة (3) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المحضر القضائي يقوم بإخطار أطراف الحجز وهم: الدائنين المقيدون - المدين المحجوز عليه - الحائز الكفيل العيني، بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل.

المطلب الثاني: الإعلان عن البيع:

بعد إعلام ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه بصفة خاصة، يجب على المحضر القضائي أن يقوم بالإعلان عن البيع للجمهور وذلك بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، كما ترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

تجب الملاحظة إلى أن المشرع الجزائري ألزم المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين (30) يوما قبل جلسة المزايمة على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ.

الحجز العقارى فى التشريع الجزائرى

ويتضمن مستخرج البيع البيانات التالية:

- اسم و لقب الدائن والمدىن الحاجز والكفيل العىنى إن وجد وموطن كل منهم.
- تعىن العقار كما ورد فى قائمة شروط البيع .
- الثمن الأساسى لكل جزء من العقار أو الحق العىنى العقارى.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلنى.
- تعىن المحكمة التى فىها فى البيع أو أى مكان آخر للبيع.¹

وللاشارة فإن الأماكن التى ىنشر بها الإعلان عن بيع العقار ضمانا للشفافية والمصادقية فى عملية البيع،

حددها المادة 750 من قانون الإجراءات المدنىة والإدارىة وهى كالتالى:

- فى باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مبانى.
- فى جريدة يومىة وطنىة أو أكثر حسب أهمىة العقار المحجوز.
- فى لوحة الإعلانات بالمحكمة التى ىتم فىها البيع.
- فى لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدىة التى ىوجد فىها العقار.
- فى الساحات والأماكن العمومىة.
- وفى أى مكان آخر ىحتمل أن ىتضمن جلب أكبر عدد من المزادىين.

وىثبت نشر وتعللىق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشىرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور وىرفع مع ملف التنفيذ.

وىمكن لأطراف الحجز تقديم عرىضة إلى رئىس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل، ىطلبون فىها إلغاء إجراءات النشر والتعللىق، وإذا شاب الإعلان عن البيع عىب بسبب النقص أو الخطأ فى البىانات على نحو لا تتحقق مع الغاىة من الإجراء.

أما إذا قرر القاضى إلغاء الإجراءات، ىؤجل البيع إلى جلسة لاحقة، وتعاد إجراءات الإعلان على نفقة المحضر القضائى، أما إذا حكم برفض طلب الإلغاء، فإنه يأمر بافتتاح المزاد العلنى فوراً.

تجدر الإشارة إلى أن رئىس المحكمة ىقوم بتحدىد مصارىف إجراءات التنفيذ بما فىها أتعاب المحضر القضائى قبل افتتاح المزاد العلنى بموجب أمر على عرىضة، بناء على طلب ىقدم من طرف المحضر القضائى أو أحد الدائنىن، وىعلن عن هذا التقرير قبل افتتاح المزاد وىنوه عنه أىضا فى منطوق حكم رسو المزاد فىما بعد.²

¹: المادة 751، ق إ م إ.

²: حمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 308، 309.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني:

تجري عملية بيع العقار المحجوز في جلسة علنية، تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي ينتدبه وهو عادة ما يكون رئيس القسم العقاري، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، ويحضر الجلسة كل من أمين الضبط، المحضر القضائي، الدائنين المقيدون المحجوز عليه، الحائز والكفيل العيني إن وجد، بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويحضر عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص.¹

الفرع الأول: إفتتاح المزايذة و تقديم العروض:

يفتتح الرئيس الجلسة ويتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي لذوي الشأن لأجل حضور جلسة البيع وإتمام النشر والتعليق.

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني ويعرض العقار للبيع ويقوم بتذكير المزايدين بشروط البيع وبنوع العقار المعروض للبيع، الثمن الأساسي الذي تنطلق من المزايذة، والرسوم والمصاريف.

ثم يقوم الرئيس بتحديد مبلغ التدرج في المزايذة حسب أهمية العقار المعروض للبيع، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل مبلغ التدرج عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض، وإذا لم يتوفر النصاب من المزايدين وهو ثلاثة (3) أشخاص على الأقل أو لم يتقدم أي مزايذ بأعلى عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بنفس الثمن الأساسي.

وفي الجلسة الثانية أي الجلسة الجديدة، وهنا بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة التعليق والنشر.

في الجلسات الموالية (الثالثة وما بعدها) يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الحاجز الدائن أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الحجز عينا بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له.²

كملاحظة فإن في حالة وجود أكثر من عقار محجوز فإن البيع يتم بالتتابع ويمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة، حيث إذا كان بيع عقار واحد كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف يأمر رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات ويأمر برفع الحجز عنها تلقائيا لأن الغاية من الحجز قد تحققت.

الفرع الثاني: رسو المزاد:

¹: المادة 753، من ق إ م .إ.

²: المادة 754، من ق إ م .إ.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

يرسو المزايدة عادة على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايد، حيث يعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به ثلاثة (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء ونداء دقيقة واحدة كما يجب على الراعي عليه المزايدة أن يدفع أثناء انعقاد الجلسة خمس 5/1 الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحق، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزايدة بأمانة ضبط المحكمة.

فالراعي لا يكتسب صفة المشتري إلا في مرحلة لاحقة تأتي بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف التنفيذ وصدور الحكم بإيقاع البيع عليه.¹

وللاشارة فإن من رسي عليه المزايدة إذا كان دائنا للمحجوز عليه وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع الثمن يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع.

الفرع الثالث: إعادة بيع العقار:

أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراعي عليه المزايدة: إذا تخلف الراعي عليه المزايدة بدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزايدة يتم إعداره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملاً في خلال مهلة خمسة (5) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزايدة العلنية على ذمته وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزايدة الأولى ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن، وأما إذا بيع العقار المحجوز بثمن أعلى لا يكون للمزايد المتخلف الحق في هذه المزايدة، ويجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزايدة للبيع الثاني بالزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.²

ثانياً: إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس: يجوز لأي شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات أن يطلب إعادة بيع العقار في حالة بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، وذلك عن طريق تقديم عريضة موقعة منه أمام أمانة ضبط المحكمة بشرط توافر ما يلي:

- أن يتم بيع العقار المحجوز بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- أن يقدم المزايد الجديد تعهد يفيد بزيادة لا تقل عن السدس 6/1 من الثمن الراسي به المزايدة.
- أن يقدم الطلب في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزايدة.
- أن يودع الثمن كاملاً مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل، ويعاد البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها البيع الأول.¹

¹: أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص 408.

²: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 312.

¹: المادة 760، من ق إ م إ.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

تجب الإشارة إلى أنه يجوز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس 1/6، وهذا وفقا لما جاءت به المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يجوز للمزايد الجديد عارض الزيادة التراجع عن عرضه، وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم يرسو المزايد الجديد في شكل عريضة تتضمن طلب إيقاف إعادة البيع، مرفقة بوصول إيداع المصاريف الإضافية، إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

الفرع الرابع: حكم رسو المزايد:

هناك من يرى بأن حكم رسو المزايد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل منها إلا الاسم، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزايد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاؤه، وأنه دفع كامل الثمن أو أبقى منه ولهذا وقع البيع عليه.² ويعتبر حكم رسو المزايد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز، ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ.³ تجب الملاحظة إلى أن حكم رسو المزايد يجب شهره بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزايد وذلك في أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره.

كما يجب التنويه إلى أن حكم رسو المزايد لا يبلغ لأطراف الحجز وينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين بالمادة 763 فقرة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن حكم رسو المزايد غير قابل لأي طعن.⁴

الخاتمة:

من خلال دراسة موضوع إجراءات توقيع الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني في القانون الجزائري يتبين لنا أن هذا الحجز والبيع يطرح عدة إشكالات قانونية وإجرائية وعملية، لأن النصوص القانونية التي تضمنت هذه الإجراءات جاءت متداخلة ومحصورة بعدد قليل من المواد الغير كافية لاحتضان كل تلك الإجراءات، التي كانت لا بد أن تأتي على نحو من التفصيل و التسهيل أكثر، مما يوضح معالم الحجز العقاري للقائمين بإجراءات الحجز والبيع العلني، لاسيما أن التشريعات المقارنة كانت حريصة في مسألة نزع الملكية فعملت على تبسيط إجراءات الحجز وتسهيلها وتيسيرها من أجل تطبيق أحكام هذه الإجراءات تطبيقا سليما وصحيحا وعادلا، بحيث يوازن بين مصلحة الدائن من جهة في استيفاء دينه وبين مصلحة المدين من جهة أخرى في بيع عقاره بأحسن ثمن وأعلى سعر، لذا يجب على المشرع الجزائري أن يعيد النظر في مسألة غموض بعض الأحكام القانونية الإجرائية وتحديد بعض الأحكام التي جاءت صياغتها عامة بدون تحديد، من أجل وضع قواعد إجرائية قانونية تنظم الحجز العقاري تنظيميا محكما دقيقا ومبسطا.

²: أحمد مليجي، التنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 898.

³: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 314.

⁴: المادتين، 764، 765، ق إ م.

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

المراجع:

- قانون رقم 09/08, المؤرخ في 25 فيفري 2008, المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري, الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21, المؤرخة في 23 أبريل 2008.
- أبو الوفا أحمد, إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية, دار الكتاب الحديث, منشأة المعارف, الإسكندرية, طبعة بدون تاريخ وبدون عدد.
- الزروقي ليلي, إجراءات الحجز على العقار, مجلة قضائية, عدد 02, 1997.
- بالقاسمي نور الدين, الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري, دراسة نظرية وتطبيقية, بدون دار نشر, 2006.
- بالقاسمي نور دين, الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري, ردمك, الجزائر, 2006.
- حمدي باشا عمر, طرق التنفيذ, دار هومة, الجزائر, 2012.
- خلاصي أحمد, قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري, منشورات عشاش, الجزائر, 2003.
- خليل أحمد, قانون التنفيذ الجبري, بدون دار نشر, 2003.
- دويدار طلعت محمد, طرق التنفيذ القضائي, منشأة المعارف, الإسكندرية, الطبعة بدون تاريخ.
- راشدي مراد, بحث بعنوان الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني, مجلة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين, ناحية الشرق, 2009.
- مليجي أحمد, التنفيذ, دار النهضة العربية, القاهرة, 1994.