

الحجز العقاري في القانون الجزائري

الدكتور/ عثمانى عبد الرحمان / جامعة سعيدة

Email: otmani70droit@gmail.com

تاريخ الإرسال: 18-02-2021-----تاريخ القبول/22-03-2021

ملخص:

الحجز العقاري يعد طريقاً إستثنائياً، نظّم أحكامه المشرّع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 ق.إ.ج.م.إ.و قد عمد المشرّع من خلال هذا القانون إلى التدقيق في إجراءات الحجز و تفصيلها و تبسيطها قصد إضفاء المزيد من النجاعة و الفعالية على التنفيذ. و يتضمن الحجز ثلاث مبادئ، الأول يتعلق بتحديد العقارات القابلة للحجز و هي عقارات بطبيعتها، و العقار بالتخصيص وفقاً لأحكام القانون المدني.

الكلمات المفتاحية: الحجز، إجراءات، القانون المدني الجزائري، العقارات، الحقوق العينية

مقدمة

الحجز العقاري يعد طريقاً إستثنائياً، نظّم أحكامه المشرّع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 ق.إ.ج.م.إ.و قد عمد المشرّع من خلال هذا القانون إلى التدقيق في إجراءات الحجز و تفصيلها و تبسيطها قصد إضفاء المزيد من النجاعة و الفعالية على التنفيذ. و يتضمن الحجز ثلاث مبادئ، الأول يتعلق بتحديد العقارات القابلة للحجز و هي عقارات بطبيعتها، و العقار بالتخصيص وفقاً لأحكام القانون المدني، و الحقوق العينية العقارية لأنّ حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية، سواء كان عقاراً مفرزاً

أو مشاعاً. و الثاني يتعلق بمنع الدائن العادي من الحجز على العقارات أو الحق العيني العقاري إلاّ بعد إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها أصلاً.¹

و الثالث يخص الدائنين أصحاب التأمينات العينية، و هم الذين لهم حق التتبع على العقار، و يقصد بهم الدائن المرتهن، الدائن صاحب حق الإمتياز على العقار، و الدائن صاحب حق التخصيص على العقار، و هؤلاء يمكنهم الحجز مباشرة على العقار حتى و لو إنتقلت ملكيته إلى الغير دون شرط عدم كفاية المنقولات.²

المبحث الأول : إجراءات الحجز على العقار المشهر

إنّ المشرّع الجزائري و من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إستحدث أحكاماً جديدة، سواء فيما يتعلق بالإجراءات من حيث الآجال قصد تفادي إطالة أمد التنفيذ الجبري و كذا فيما يتعلق بالمضمون، إذ أنه أكد على الحجز على العقارات المشهورة في المحافظة العقارية و نظم أحكامه في الفصل الخامس من الباب الخامس من المواد 721 إلى غاية 765 ق.إ.ج.م.إ. و الحجز على العقارات غير المشهورة و نص على ذلك في الفصل السادس من الباب الخامس في المواد 766 إلى غاية 774 ق.إ.ج.م.إ. و هو الجديد الذي جاء به القانون 09/08 في مجال الحجز على العقار.³

و تمر إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات بمراحل، توصل صاحبها إلى إستصدار سند تنفيذي ثاني ألا و هو الحكم برسو المزاد. هته المراحل هي:

المطلب الأول : وضع العقار تحت يد القضاء

¹ يراجع نص المادة 721 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 721 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

³ أنظر ، لوصيف نجاة ، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08، محاضرة تم إلقاءها بالملتقى الدولي المنظم يوم 2003/12/05 بجامعة قسنطينة ، المعد من طرف المحضرين القضائيين.

تخضع هته المرحلة لإجراءين هامين هما: إستصدار أمر بالحجز، و تسجيل أمر الحجز أو قيده، غير أنه يلزم قبل ذلك أن يكون بيد الحاجز سند تنفيذي و محضر الإلزام بالدفع و محضر عدم وجود المنقولات لدى المدين أو الغير أو عدم كفايتها، و مستخرج من سند ملكية المدين للعقار و شهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية و مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار، أو مستخرج من قيد حق الإمتياز، عندها يقدم الدائن كل هته الوثائق و المستندات لإستصدار أمر بالحجز.¹

أ- إستصدار أمر بالحجز:

يتمثل هذا الإجراء في تقديم الدائن (الحاجز)، أو ممثله القانوني أو الإتفاقي عريضة الأمر بالحجز مرفقة بالوثائق و المستندات السابقة الذكر إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها موقع العقار. على أن تتضمن العريضة مجموعة من البيانات الضرورية لإجراء الحجز و هي:

1- إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و / أو الحق العيني العقاري،

2- إسم و لقب المدين موطنه،

3- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع تبيان موقعه، و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، كتحديد نوعه و مشملاته و تحديده المساحي، و رقمه في الخريطة الطبوغرافية إن لم يكن ممسوحا، و رقمه في مخطط المسح العقاري و قسمه إن كان ممسوحا، و موقعه الإقليمي، و إذا كان

¹ يراجع نص المادة 723 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.¹

العقار مبنيا يجب بيان الشارع و رقمه و أجزاء العقار كما وردت في الجدول الوصفي إن كانت بناية تحتوي على أجزاء مشتركة.

و في حالة عدم تمكن الدائن من الحصول على بعض البيانات الخاص بوصف العقار محل الحجز، أجاز المشرّع الجزائري للدائن إستصدار أمر غير قابل لأي طعن يسمح للمحضر بالدخول إلى العقار، و الحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته.¹

في حالة عدم إرفاق الطلب بهذه الوثائق، يرفض طلب الحجز، و يمكن تجديده عند إستكمال الوثائق.²

يصدر رئيس المحكمة أمرا على عريضة بحجز العقار، أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب.³

عند الحصول على الأمر بالحجز يعود الحاجز إلى المحضر القضائي الواقع في دائرة إختصاصه العقار المراد حجزه للبدء في إجراءات الحجز.

و يبدأ الحجز العقاري بأن يقوم المحضر القضائي بإبلاغ أمر الحجز إلى المدين و إعدراه بأنه إذا لم يدفع الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ، فإنّ العقار أو الحق العيني العقاري سيقيد في مصلحة الشهر العقاري لبيع لاحقا جبرا عليه.

و إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، فإنه يجب كذلك تبليغ هذا الغير بأمر الحجز، مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز التي تملك رهنا قانونيا على عقارات المدين.¹

¹ يراجع نص المادة 721 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 723 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 724 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

و إذا كان الحاجز دائن ممتازا، يتمتع بتأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يتم التبليغ الرسمي إلى حاجز العقار المرهون و إلى الكفيل العيني إن وجد، ليكون لهؤلاء الخيار إما بالوفاء بالدين المستحق و بالتالي تتوقف إجراءات الحجز، أو قبول إجراءات الحجز و البيع.²

بعد الإنتهاء من التبليغات، و بدون أي تأخير، يتم إيداع أمر الحجز فورا أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار للقيام بقيد أمر الحجز ليعتبر العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.

ب- قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري

لا يعتبر إستصدار أمر الحجز و تبليغه الرسمي للمدين حجزا للعقار، إذ هذا الأمر هو عمل قانوني مركّب، لا يتم إلاّ بعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

فقد أوجب المشرّع الجزائري إيداع أمر الحجز على الفور في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لأجل قيد أمر الحجز، و فرض على المحافظ العقاري تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية.³

1- قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع.

2- يجب عند القيد ذكر تاريخ و ساعة الإيداع، و ينوّه في هامشه، و بترتيب ورود كل أمر حجز سابق قيده، مع ذكر إسم و لقب و موطن كل الدائنين، و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

¹ يراجع نص المادة 725 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 726 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 728 ق.إ.ج.م.إ.

3- تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام.

و بإتمام هذا الإجراء يعتبر الحجز نهائياً، و يصبح العقار تحت يد القضاء من يوم إجراء القيد غير أنّ المدّة المنصوص عليها تبقى في نظرنا مدّة سقوط و ليست مدّة منع، إذ يجوز أن يكون التبليغ و قيد أمر الحجز في يوم واحد حتى لا تترك فرصة للمحجوز عليه التصرف في العقار قبل قيد الحجز.

المطلب الثاني: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يجر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز،¹ أمّا إذا تعدّدت العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل الحجز، فإنّ قائمة الشروط تودع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في إختصاصها أحد العقارات² و تشمل القائمة على عدّة بيانات أهمها:

¹ قائمة شروط البيع عبارة عن ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار ، و تنطوي على مشروع بيع متضمن التعريف الكامل و الدقيق للعقار المطلوب بيعه ، و يتولى تحريرها و إيداعها المحضر القضائي المباشر للإجراءات.

- يراجع نص المادة 737 ق.إ.ج.م.إ.

² لم يحدد المشرع الجزائري ميعاد يترتب على إنقضائه سقوط الحجز ، مثلما ذهب إليه المشرع الفرنسي ب تحديد مدّة (40) يوماً لإيداع القائمة من تاريخ قيد الحجز بمصلحة الشهر العقاري و إلا سقط الحجز. و كذا القانون المصري بتحديد هذا الميعاد ب (90) يوماً و رتب على مخالفته إعتبار التنبيه بنزع الملكية كأن لم يكن ، و قد إنكفى المشرع الجزائري بالنص على تحرير و إيداع التبليغ الرسمي لأمر الحجز أي بعد إنقضاء مهلة الوفاء الممنوحة للمحجوز عليه بعد تبليغه أمر الحجز و إنذاره بالوفاء حسب ما نصت عليه المادة 725 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

1- إسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه، و موطن كل منهم

2-السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و مبلغ الدين،

3-أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده أو تاريخ إنذار الحائز و الكفيل العيني إن وجد،

4- تحرر قائمة شروط البيع في شكل مسوودة، و يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداعها، على أن تحدّد فيه جلسة للإعتراضات، و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة إنعقادها.¹

كما يحدّد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، أو ما يعرف بالسعر الإفتتاحي، و القيمة التقريبية للعقار و / أو الحق العيني العقاري في السوق، سواء جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يتم تعيينه بناء على أمر على عريضة مقدمة إما من قبل المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط و المحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

يجب على الخبير أن يُتمّ تقرير خبرته و يودعها بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل المحدّد من قبل رئيس المحكمة، على أن لا تتجاوز مدّة عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه و إلاّ إستبدل بخبير آخر وفقا لنفس الإجراءات المقررة لتعيينه.²

¹ أنظر/ عبد القادر العربي شحط ، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، مرجاجو للنشر، الجزائر، 2008، ص 157.

² يراجع نص المادة 739 ق.إ.ج.م.إ.

- يقوم المحضر القضائي وجوبا خلال الخمسة عشرة يوم (15) من تاريخ إيداعه لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التبليغ الرسمي لكل من:¹
- المدين المحجوز عليه،
 - الكفيل العيني و الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد،
 - المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا،
 - الدائنين المقيدين كل بمفرده،
 - بائع العقار أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد.

يكون التبليغ الرسمي للأشخاص المذكورين أعلاه، لتمكينهم من الإطلاع على القائمة لإبداء ملاحظاتهم و الاعتراضات المحتملة و إنذارهم بسقوط حقهم بالتمسك بها لاحقا في حالة المخالفة،² و في حالة الوفاة، يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع لورثة هؤلاء بصفة جماعية في مواطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى.³

بعد إيداع قائمة شروط البيع و تبليغ الأشخاص المعنيين بها، يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها الضابط العمومي تبعا لأهمية الأموال المحجوزة كما يقوم بالتعليق في لوحة الإعلانات القانونية بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة، و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.⁴

¹ يراجع نص المادة 740 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 741 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 740 فقرة أخيرة ق.إ.ج.م.إ.

⁴ يراجع نص المادة 741 / فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

و لمن يهيمه البيع الإطلاع الكامل لقائمة شروط بيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة.¹

يجوز للأشخاص المبلّغين رسميا بقائمة شروط البيع تقديم اعتراضاتهم و ملاحظاتهم إلى نفس القاضي أي إلى رئيس المحكمة الذي حدّد سلفا تاريخ تقديم الاعتراضات و الملاحظات و ذلك قبل إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثة (03) أيام عل الأقل و إلّا سقط حقهم في ذلك. و تتم الإجراءات الخاصة بتقديم الاعتراضات على النحو الآتي:²

1- تسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.

2- جلسة الاعتراضات غير علنية فهي تتم في غرفة المشورة.

3- يحضر الجلسة كل من المعارض و الحاجز و المحضر القضائي.

4- يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام.

الأمر الفاصل في الاعتراضات غير قابل لأي طعن³، مع ملاحظة أنّ جلسة الاعتراضات تنعقد في تاريخها المحدّد من قبل رئيس المحكمة، فإنّ تقدم المعارضون تطبق الإجراءات المشار إليها أعلاه، أمّا إذا لم تقدم أي اعتراضات في التاريخ المحدّد لذلك، يؤشّر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص له، و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.⁴

¹ يراجع نص المادة 748 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 751 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 742 ق.إ.ج.م.إ.

⁴ يراجع نص المادة 742 فقرة 4 ق.إ.ج.م.إ.

يستوجب بعد إبداء الاعتراضات إن وجدت، تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن شريطة أن يكون طرفا في الحجز، عندها يقوم المحضر القضائي بإخطار جميع الدائنين المقيدين، و المدين المحجوز و الحائز و الكفيل العيني إن وجد، بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني و ذلك في أجل ثمانية (08) أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة.¹

يجب على المحضر القضائي، قبل إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر و عشرين (20) يوما على الأقل، أن يحرّر مستخرجا من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه، يضاف إليه بعض البيانات الخاصة بال عقار المحجوز و الثمن الأساسي، بكل المعلومات الخاصة بجلسة المزايمة، و يتبع ذلك بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ.²

و قد حدّد المشرّع الجزائري الأمكنة التي يتم فيها وجوبا تعليق و نشر الإعلان عن البيع لضمان حضور أكبر عدد من المزايدين، هته الأماكن هي:³

- باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني،
- في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز،
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي تم فيها البيع،
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار،

¹ يراجع نص المادة 747 فقرة 3/1 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 749 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 750 ق.إ.ج.م.إ.

- في الساحات و الأماكن العمومية،

- و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكثر عدد ممكن من المزايدين.

و يتم إثبات نشر و تعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، و تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان، ليضاف إلى ملف التنفيذ.

فإذا أخل المحضر القضائي بإجراءات النشر و التعليق، أجاز المشرع الجزائري للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، و المدين المحجوز عليه و الحائز الكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل كشرط لقبول الطلب.¹

يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء في يوم البيع بالمزاد العلني لكن قبل إفتتاحه، بأمر غير قابل لأي طعن و ذلك بإتخاذ أحد الإجراءات:²

1- إما يقوم بإلغاء إجراءات النشر و التعليق، و يترتب عنه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

2- أو يرفض طلب الإلغاء و بالنتيجة يتبع ذلك إتمام إجراءات البيع بالمزاد العلني و ذلك بإفتتاحه فوراً.

و تجدر الملاحظة في هذا الصدد أنه كل ما تم صرفه خلال جميع مراحل التنفيذ إلى يوم البيع بالمزاد العلني بما في ذلك أتعاب المحضر القضائي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، يقدّمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين، و يعلن عن

¹ يراجع نص المادة 751 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 751 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

هذا التقدير قبل افتتاح جلسة المزاد العلني و ينوّ عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد كونه سندا تنفيذيا.¹

المطلب الثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني

يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، و تنتهي المزايدة بإثبات رسو المزاد في حكم يتضمن جميع الإجراءات التي مرّ بها الحجز.

يتولى رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض و غالبا ما يكون رئيس القسم العقاري إتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، و ذلك حتى و لو تعددت الحجوز، و في نفس اليوم و الساعة المحددين لذلك سلفا.

يحضر جلسة البيع بالمزاد العلني المحضر القضائي و أمين الضبط، و الدائنين المقيدون و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة . كما يحضر الجلسة عدد من المزايدون لا تقل عددهم عن ثلاثة (03) مزايدين.²

عند افتتاح جلسة المزايدة، يتحقق القاضي من حضور أو غياب أطراف الحجز، و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق، و يأمر بإفتتاح المزاد العلني، و ذلك بذكر شروط البيع و نوع العقار أو/ و الحق العلني العقاري المعروض للبيع، و الثمن الأساسي، و الرسوم و المصاريف، ثم يعرض مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار

¹ يراجع نص المادة 752 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 753 فقرة 1 ق.إ.ج.م.إ.

و/أو الحق العيني العقاري على أن لا يقل في كل الأحوال عن عشرة آلاف (100.000 دج) في كل عرض.¹

و عند إجراء المزايدة لا يمكن أن يخرج الحال عن الفروض التالية:

1- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين، أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة²، يحدّد تاريخها خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً و لا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل، و بذات الثمن الأساسي³ على أن يعاد النشر و التعليق عن البيع بنفس الكيفيات السابقة.

في الجلسة الجديدة و المحدّدة من قبل قاضي جلسة المزايدة، و بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف قرّر قاضي الجلسة تأجيل البيع مرّة أخرى مع إنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق حسب ما تقتضيه المادة 750 ق.إ.ج.م.إ.⁴

على أنه في الجلسات الموالية، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان أقل من الثمن الأساسي، إلّا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين

¹ يراجع نص المادة 754 فقرة 1 و 2 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 754 فقرة 3 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 755 ق.إ.ج.م.إ.

⁴ يراجع نص المادة 754 فقرة 4 ق.إ.ج.م.إ.

المتدخلين في الحجز إستفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له.¹

2- أن يتقدم أكثر من مزايدي في جلسة البيع، و في هذه الحالة يعتمد القاضي العطاء في الجلسة فوراً لمن تقدم بأكثر عرض وكان آخر مزايدي.

و يعتمد قاضي الجلسة في تحديد آخر عرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.²

يجب على الراسي عليه المزايدة أن يدفع في الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة، أما باقي المبلغ فيدفعه في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة،³ و في حالة المخالفة يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، و إلا أعيد البيع بالمزايدة العلني على ذمته،⁴ و يتحمل فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به بالمزايدة، على أن لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى من الثمن الأول.⁵

و يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزايدة للبيع الثاني، إلزام المتخلف بفرق الثمن إن وجد. في المقابل إذا كان من رسا عليه المزايدة دائناً فإنه يستفيد بالمقاصة إذا كان دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تبرراً إعفائه من دفع ثمن المبيع، حيث يقرر رئيس جلسة المزايدة إعتبار دينه ثمناً للبيع.

¹ يراجع نص المادة 754 فقرة 5 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 757 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 757 فقرة 3 ق.إ.ج.م.إ.

⁴ يراجع نص المادة 757 فقرة 4 ق.إ.ج.م.إ.

⁵ يراجع نص المادة 738 ق.إ.ج.م.إ.

المطلب الرابع: الحكم برسو المزاد على العقار

إنّ حكم رسو المزاد لا يفصل في خصومة، فهو مجرد محضر، و يعد من قبيل الأعمال الولائية للقاضي، لذلك فهو غير قابل للطعن فيه بأي طريق من الطرق المقررة عادة للأحكام و القرارات القضائية الصادرة عن القاضي التي تدخل ضمن سلطته القضائية.¹

و يجب أن يتضمن حكم رسو المزاد نفس البيانات المقررة للحكم القضائي، كتحديد المحكمة التي وقعت بها جلسة البيع، و إسم و لقب القاضي الذي ترأس الجلسة، و إسم و لقب كاتب الضبط، و أسماء و ألقاب و مواطن الأطراف، هذا فضلا عن وجوب الإشارة إلى السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، و التواريخ المتعلقة بالتبليغ الرسمي، و التكاليف بالوفاء و إعلان البيع، هذا فضلا عن تعيين العقار كما هو مبين في قائمة الشروط، و تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع، و الثمن الذي رسا به المزاد، و تاريخ دفعه، و إجراءات البيع بالمزاد العلني، و الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد.

¹ أنظر ، عبد الباسط جميعي ، أمال الفزايري ، المرجع السابق ، ص 215.

في هذا الصدد إذا كان حكم رسو المزاد غير قابل لأي طريق من طرق الطعن إلا أنه يجوز رفع دعوى بطلان أصلية لبطلان هذا الحكم أمام قاضي الموضوع . و قد تبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات المزايدة ، أو عيب في شكل الحكم ، و يتمسك بهذه الدعوى المنفصلة كذلك الحائز و الكفيل العيني أو حتى من قبل الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو جلسة المزايدة.

- و هذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها بقولها: "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا قضائيا صادرا في شكل حكم قضائي و تبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم في هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد، و من تم لا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة ، لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائيا و هي الشروط التي لا تتوافر في الحكم المطعون فيه".

قرار رقم 292327 ، مؤرخ في 2003/01/29 ، مجلة قضائية 2003 ، عدد خاص ، ص 206.

مجلة دولية محكمة تصدرها جامعة د/ مولاي طاهر بسعيدة - الجزائر-

و يتعيّن على القاضي الإشارة ضمن الحكم إلى كون المحجوز عليه أو الحائز ملزم بتسليم العقار إلى الراسي عليه المزاد،¹ غير أنّ حكم رسو المزاد لا يسبب.

هذا و على خلاف الأحكام و القرارات القضائية، فإنّ حكم رسو المزاد لا يبلّغ لا للدائن الحاجز و لا للمدين المحجوز عليه، و هذا بالنظر إلى الإجراءات التي سبقت إصداره.²

و في حالة عدم إستجابة المحجوز عليه، أو الحائز للعقار المبيع بتسليم هذا الأخير للراسي عليه المزاد، فإنه يمكن التنفيذ جبرا لإلزامهم بالإخلاء كون أنّ الحكم برسو المزاد يعتبر سندا تنفيذيا، وحب إمهاره بالصيغة التنفيذية التي تذيّل بها الأحكام القضائية.

إنّ إنتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد، لا يتم إلاّ بعد شهر حكم رسو المزاد و يجب أن يتم هذا الإجراء خلال شهرين من تاريخ صدوره.³

و عادة ما يتم إيداعه لدى الموثق أولاً، ثم تسجيله بمصلحة التسجيل و الطابع لإستفاء جباية لفائدة خزينة الدولة، ثم شهره بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة إختصاصها موقع العقار. و يترتب على هذا الإجراء تطهير العقار، أو الحقوق العينية العقارية من كل التأمينات العينية.⁴

¹ يراجع نص المادة 763 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نص المادة 764 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 762 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

⁴ يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع و بتاريخ جلسة البيع، ذلك أنّ الدائن الذي لم يبلّغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ و البيع ، و بالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه ، و له كذلك الحق في رفع دعوى أصلية بطلان حكم رسو المزاد.

و يجب الإشارة في الأخير أنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيع في المزاد فإجراءات البيع الجبري التي تتم في المزاد العلني تتسم بالعلانية و تحت إشراف القضاء، مما يكفل الكشف عن عيوب البيع، فضلا عن الرغبة في إستقرار عملية البيع الجبري،¹ و هذا ما أكدّه المشرّع الجزائري في نص المادة 385 ق.م.ج بقولها: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية و لا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد".

المبحث الثاني: القواعد الخاصة للحجز على العقارات غير المشهورة

لدراسة الموضوع يتوجب الأخذ بعين الإعتبار الأحكام المشتركة التي تطبق على الحجز على العقار المشهر و غير المشهر، فأغلب النصوص التي نظمت أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة أحالت إلى المواد التي نظمت أحكام الحجز على العقارات المشهورة. لدى و لتفادي التكرار سنركز على القواعد الخاصة التي تحكم إجراءات الحجز على العقار غير المشهر.

إنّ الأصل في الحجز العقاري كما سبق بيانه عدم جواز توقيعه إلاّ على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، و السماح بإمكان الحجز على العقار غير المشهر إستثناء يطرح تساؤلا حول طبيعة السندات المعترف بها قانونا لتوقيع الحجز على عقار المدين، و كذا الإجراءات الواجب إتباعها عند مباشرة الحجز.

المطلب الأول : السندات التي بموجبها يتم الحجز على العقار غير المشهر

يتم الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة، و ذلك راجع إلى كون الأملاك العقارية التي ليست له سندات ملكية مشهورة أصبحت تشكل أكبر وعاء عقاري

¹ أنظر / عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، وفقا للقانون 08-09، دار هومه ، الجزائر ، 2012 ، ص 316.

في سوق المعاملات العقارية في الجزائر. لهذا إرتأى المشرع الجزائري إدخال هذا النوع من العقارات ضمن الضمان العام للمدين و بالتالي إمكانية التنفيذ عليها عن طريق الحجز.¹

لكن السؤال المطروح في هذا الصدد: ما هو العقار غير المشهر المعني بالحجز؟

أدخل المشرع الجزائري ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إجراءات جديدة تميز الحجز على العقارات غير المشهورة في حالتين:²

1- إذا كانت لهذه العقارات سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

2- إذا كانت لهذه العقارات مقررات إدارية.

أولاً: شروط الحجز

يجوز الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة، شريطة أن يكون لها عقود عرفية ثابتة التاريخ أو مقررات إدارية.³

¹ أنظر ، لوصيف نجاة ، المرجع السابق ص 42؛ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 ، المرجع السابق ، ص 319.

² يراجع نص المادة 766 ق.إ.ج.م.إ.

³ أحاط المشرع الجزائري التعامل في العقار و نقل ملكيته بحماية قانونية خاصة نظرا لدوره في تحقيق التنمية الإجتماعية و الإقتصادية و كذا نظرا للإرث التاريخي الذي تميز به العقار في الجزائر. و تجلت هذه الحماية من خلال النص على وجوب إفراغ كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان. و ترتب هذا الإلتزام على الخواص كما رتبته على الدولة. فالعقود الإدارية هي الأخرى تكتسب الصبغة الرسمية المشترطة في القانون، فمدير أملاك الدولة يعد بمثابة مؤثق الدولة.

و قد تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1971/11/11 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي أساسه و ركيزته شهر مجلة دولية محكمة تصدرها جامعة د/ مولاي طاهر بسعيدة -الجزائر-

1- العقد العرفي

العقد العرفي هو المحرر الذي يعدّه الأطراف ، و يتم التوقيع عليه من طرفهم بغرض إثبات تصرف قانوني دون اللجوء إلى الضابط العمومي المختص .

و قد نصت المادة 766 ق.إ.ج.م.إ على إمكان الحجز على العقار إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني .

و يكون للعقد العرفي تاريخ ثابت وفقا لأحكام القانون المدني ابتداءا:

- من يوم تسجيله،
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

الممتلكات العقارية، فيصبح بموجب هذا القانون كل عقار له سند ملكية واضح ألا و هو الدفتر العقاري و الذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح .

لكن عملية المسح العقاري في الجزائر تعتبر عملية تقنية بحتة و تستوجب تكاليف و نفقات باهظة، و تعد الأساس المادي لنظام الشهر العيني لهذا فهي في مراحلها الأولى و لم يتم الإنتهاء منها عبر كامل بلديات التراب الوطني، و هو ما جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية بل أنّ مؤسسات الدّولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، الأمر الذي جعل المشرّع الجزائري يدخلها ضمن الضمان العام للمدين و أجاز الحجز عليها .لكن لا بد من الإشارة أنه إذا كانت البلدية الواقع بها العقار ممسوحة، فلا يجوز توقيع الحجز على عقار مملوك بسند عرفي ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر ، لأنه و بعد إتمام عملية المسح يكون للعقار على مستوى الشهر العقاري إمّا دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة .

مجلة دولية محكمة تصدرها جامعة د/ مولاي طاهر بسعيدة -الجزائر-

و يجب التأكيد على أنّ شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي، يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 1971/01/01 أي قبل صدور قانون التوثيق و تاريخ فرض الرسمية كركن و كشرط لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري تحت طائلة البطلان المطلق للعقد.

لأنّ قبل هذا التاريخ لا الرسمية و لا الشهر كان ضروريين لنشأة الإلتزام بنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بل أنّ مبدأ سلطان الإرادة و الحرية التعاقدية كانتا كافيتين لترتيب الإلتزام بنقل الملكية العقارية.

أمّا في ظل المرحلة الممتدة من بين 1971/01/01 و إلى غاية 1992، و هي المرحلة التي من المفروض ينتهي العمل بالعقود العرفية بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق، واصل الأفراد التعامل بالعقود العرفية في ظل التذبذب الذي ساد تلك الفترة سواء على مستوى التشريعي¹ أو على المستوى القضائي². إلى أن تم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى القانون المالية لسنة 1992 بمقتضى المادة 63 منه.¹

¹ إعتبر المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدّل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/14 بالقيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 و إعفاءه من شرط الشهر المسبق من خلال نص المادة 89 المعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93.

كما أنّ قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 (عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983) سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ، مما أدى إلى إبرام المئات من العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية، و تم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب.

² كان المجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الآثار.

و في عدّة قرارات للمحكمة العليا إعتبرت ضمنا بصحة العقود العرفية العقارية منها: قرار الغرفة المدنية رقم 180-101 الصادر بتاريخ 1995/05/05 "غير منشور" و أنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام البيع، فإنّ قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما.

2- العقود العرفية العقارية المبرمة بعد سنة 1992

رغم صراحة المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992، و صراحة المادة 324 مكرر 01 من ق.م.ج و التي نسخت المادة 12 من قانون التوثيق لسنة 1970 المعدل و القاضية بضرورة إفراغ العقود المنصبة على نقل الملكية العقارية في قالب رسمي، إلا أنّ الأفراد واصلوا على إبرام العقود العرفية العقارية و سائرهم في ذلك حتى قرارات المحكمة العليا التي من المفروض أن تطبق القانون بإعتمادها على إجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية إلى أن صدر القرار المشهور في 18/02/1997 بكل غرف المحكمة العليا المجتمعمة و الذي إعتبر أنّ كل تصرف وارد على عقار يجب أن ينصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق.

و عليه فإن كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 ق.م.ج فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم المادة 766 ق.إ.ج.م.إ شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم يشلمها بعد عملية المسح العقاري، لأنه و بعد عملية المسح فإنّ العقار يصبح له إمّا دفتر عقاري، أو شهادة ترقيم مؤقتة² مما يسمح بالحجز وفقا للأصل. و عليه لا يمكن القول أنّ المشرّع و عند نصه على إمكان الحجز على العقار

و أنه لا يمكن للمدعي الإحتجاج بالمادة 12 من الأمر رقم 91/70 و التي جاءت في صالح الخزينة العمومية و الشهر العقاري فقط".

¹ المادة 63 من الأمر رقم 91-25 المؤرخ في 16/12/1994 المتضمن قانون المالية لسنة 1992: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية....".

² أنظر ، حمدي باشا عمر ، التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 ، المرجع السابق ، 323.

مجلة دولية محكمة تصدرها جامعة د/ مولاي طاهر بسعيدة -الجزائر-

غير المشهر إن كان له تاريخ ثابت قد تراجع عن مبدأ الرسمية لأنّ هذا الأخير وحده من يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهة بعمليات المسح.¹

3- المقرر الإداري

كثيرا ما تتصرف الإدارة في العقار على تنوع طبيعته بموجب مقررات إدارية . و التي يقصد بها في هذا المقام تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير.²

و لقد نص المشرع الجزائري على جواز الحجز على هته العقارات غير المشهرة و التي لها مقررات إدارية .

¹ أنظر ، نجاه لوصيف ، المرجع السابق ص 45 .

² من جملة العقود الخاصة بالعقارات و التي تحوز على مقررات إدارية نذكر على سبيل المثال لا الحصر: - عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالإحتياطات العقارية، بحيث ظلت الكثير من العقود الإدارية دون شهر .

- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذاً للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 23/08/1986 .

- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري ، فبالرغم من المنع الذي تضمنته المادة 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1992 المتضمن قانون التوجيه العقاري إلا أنّ رؤساء البلديات أبرموا عقوداً إدارية خارج دائرة الوكالة العقارية لفائدة الخواص و لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

- إلى جانب ذلك فإنّ القانون رقم 25/90 أمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها بموجب قرارات إدارية . و قد إستفاد الكثير من المستثمرين من قطع أرضية في إطار الإستثمار في مجال العقار الصناعي و السياحي داخل المناطق الصناعية و مناطق أخرى بموجب قرارات إدارية (رخص).

- لمزيد من التفاصيل حول أهم العقود العقارية التي يجوز التصرف فيها بموجب قرارات إدارية أنظر ، لوصيف نجاه، المرجع السابق 46؛ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ و فقا للقانون رقم 09/08 ، المرجع السابق ، ص 323 و ما يليها.

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة

عند تحديد إجراءات حجز و بيع العقار غير المشهر، أخذ المشرع الجزائري بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بهذا العقار، لذلك فإنه و إن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز و بيع العقار المشهر، فإنه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة، سيما فيما يتعلق بإستصدار أمر الحجز و تبليغه، و كذا إعداد العقار للبيع، و جلسة البيع بالمزاد العلني.

1- أمر الحجز و تبليغه

يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار و يرفق طلب الحجز¹ بـ:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها،
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.

و مع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية سيما بالنظر إلى المقرر الإداري و العقد الثابت التاريخ، الذي غالبا ما يكون مفتقدا لهذه البيانات الدقيقة، فإنه لا يوجد ما يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري و البيع بالمزاد.²

و يتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقا للإجراءات المتبعة في الحجز على العقارات المشهورة.

¹ يراجع نص المادة 766 فقرة 2 ق.إ.ج.م.إ.

² أنظر، نجاة لوصيف، المرجع السابق ص 48.

2- قيد أمر الحجز

بما أنّ العقار لا يملك سند ملكية مشهر، فإنّ أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية لذلك إستحدث المشرّع الجزائري إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار بسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة.¹

و قد أحال المشرّع الجزائري جميع الإجراءات المتعلقة بتحرير قائمة شروط البيع و تحديد الثمن الأساسي و النشر و الإعلان عن البيع، و كذا تقديم طلبات إلغاء النشر و إجراءات إعادة المزايدة و البيع إلى الأحكام المطبقة على الحجز على العقارات المشهورة.²

3- شهر حكم رسو المزاد

يجب الإشارة في هذا المقام أنّ المشرّع الجزائري قد أعفى الراسي عليه المزاد من وجوب ذكر أصل الملكية إستثناء، على عكس المعمول به بالنسبة للعقار المشهر. و السؤال المطروح في هذا الصدد: فما الفائدة من ذكر أصل الملكية، و لماذا الإستثناء؟

إنّ تأكيد المشرّع الجزائري - كقاعدة عامة- على وجوب الإشارة إلى أصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية العقارية و إن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني - يعود إلى أخذه بمبدأ الشهر المسبق- أو ما يسمى بالأثر الإضافي للشهر.³

و مفاد هذا المبدأ أنه لا يمكن شهر حق ينصب على عقار إلاّ إذا تم شهر السند السابق للتصرف. فهو إذن شرط قانوني، يهدف إلى ضمان إستمرار سلسلة إنتقال الحقوق

¹ يراجع نص المادة 768 ق.إ.ج.م.إ.

² يراجع نصوص المواد 769 ، 770 ، 771 ق.إ.ج.م.إ.

³ يراجع نص المادة 88 من المرسوم 63/79 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

العقارية و يحمي المتصرف و صاحب الحق الأخير و ذلك بإنقضاء حق المتصرف السابق على العقار بحيث لا يمكن له أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه مرة أخرى ابتداء من تاريخ شهر السند.

غير أنّ هذا المبدأ ليس مطلقاً، إذ يرد عليه إستثناء يتعلّق خاصة بالعقارات التي لها سندات إكتسبت تاريخاً قبل 1971/01/01¹ لذلك فمن المنطق أن يأخذ المشرّع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بمبدأ الإستثناء، ما دام أنه يسمح بالحجز على العقار غير المشهر إذا كان له سند عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01، إذ يستحيل مع هذا النوع الأخير من السندات إحترام قاعدة الأثر الإضافي للشهر عن طريق التأكيد على وجوب ذكر بيان أصل الملكية لإنتفاء السند العرفي أصلاً لهذا البيان.²

خاتمة :

يكتسي العقار في المجتمع أهمية خاصة من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية، فهو دليل على ثروة الشخص مما ينعكس على مركزه الاجتماعي و يشكل أهم عنصر من العناصر الاقتصادية للدولة.

ونظراً لما تكتسيه العقارات من الأهمية الاقتصادية في حياة الأشخاص و المجتمع ، مما دفع المشرّع أن يحيطها بكثير من وسائل الحماية ، فرصد لها مجموعة من الإجراءات ، مراعيًا في ذلك مصلحة المالك المدين و الدائن و الاقتصاد الوطني ، وتتسم الإجراءات المتعلقة

¹ يراجع نص المادة 89 من المرسوم 63/79 المعدّل بموجب المرسوم 123/93.

- في هذا الصدد: أنظر ، ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 219.

² و هذا ما تؤكده نص المادة 774 ق.إ.ج.م.إ بقولها: ".....تتم إجراءات شهر رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية".

بالتنفيذ على العقار بالدقة و الصعوبة ، وقد تطرق المشرع بتفصيل المسائل المتعلقة بالتنفيذ على العقار ، حتى كاد أن يقع في التكرار و أحيانا أخرى قد وقع في التناقض.

قائمة المراجع و المصادر:

الكتب

- أحمد خلاصي ،قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري ،منشورات عشاش، الجزائر، 2003
- عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، منشورات بغدادي الجزائر، الطبعة الأولى ، 2009.
- شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وفقا للقانون رقم 09/08 منشورات بغدادي ، الجزائر
- عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، وفقا للقانون 08-09، دار هومة ، الجزائر ، 2012 .
- عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون 08-09 ، دار هومة ، الجزائر.
- عمر حمدي باشا ،مبادئ الإجتهد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة الجزائر 2003.
- عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001.
- عمر حمدي باشا ،عقود التبرعات (الهبة-الوصية-الوقف)، دار هومه، الطبعة الثانية 2009.
- ليلى زروقي و حمدي باشا عمر ،- المنازعات العقارية ، دار هومة ،الجزائر ، 2007.

➤ عبد القادر العربي شحط ،- طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، مرجاحو للنشر، الجزائر 2008.

➤ عبد الباسط جميعي و أمال فزايري ، طرق التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف، مصر، ط3 1990.

➤ نجاة لوصيف ،- إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 ،محاضرة تم إلقاءها بالملتقى الدولي المنظم يوم 2003/12/05 بجامعة قسنطينة ، المعد من طرف المحضرين القضائيين.

- القوانين:

➤ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق ل 23 أبريل سنة 2008.

- الأوامر

➤ أمر رقم 76-105، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 9 ديسمبر سنة 1976 يتضمن قانون التسجيل.

➤ الأمر رقم 91-25 المؤرخ في 16/12/1994 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.