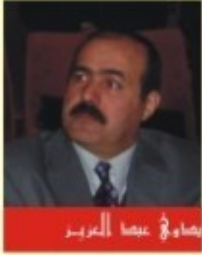


# الحجز العقاري



مصطفى عيسى المرزوق

المنوه عنها بالمادة: 379 من ق إ م بيانات أساسية و هي أحكام أمره يجب ذكرها في أمر الحجز و إلا اعتبر باطلا كما أشارت المحكمة العليا في قرارها هذا إلى أن تبليغ أمر الحجز هو من الأحكام الأمره التي لا يجوز مخالفتها.

**تسجيل أمر الحجز العقاري:** أشارت المادة: 379 من ق إ م أنه يودع أمر الحجز خلال شهر من التبليغ بمكتب الرهون أي بالمحافظة العقارية الكائن بدانرها موقع الاموال (العقار) لتسجيله في السجل المنصوص عليه قانونا، وقد بين المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري -الإجراءات الواجب اتباعها- و الوثائق والمستندات التي يلزم إيداعها من طرف القائم بالتنفيذ. و إذا قبل المحافظ العقاري إيداع أمر الحجز العقاري و قام بقبده في السجل المنصوص عليه قانونا، يعتبر أن هذا الحجز قد أصبح نهائيا أي يعتبر العقار قد أصبح بين يدي القضاء.

و قد بينت المادة: 381 من ق إ م المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد الحجز و من أهمها: ذكر تاريخ و ساعة إيداعه، و بنوه بهامشه و بترتيب ورود عن كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم و لقب و موطن المباشرين للتنفيذ، و لا يجوز شطب الحجز إلا بموافقة الدائنين الحاجزين. و تبرز أهمية هذه البيانات عند بيع العقار و المنازعات التي قد تنشأ أثناء تنفيذ الحجز العقاري.

و تنص المادة: 380 من ق إ م بأنه خلا (10) أيام التالية للقيد و التسجيل يقوم أمين مكتب الرهون بتسليم القائم بالتنفيذ بناء على طلبه شهادة عقارية تثبت جميع القيود الموجودة على العقار المحجوز.

## المبحث الثاني:

### الآثار المترتبة على تسجيل أمر الحجز

لقد أشرنا فيما سبق إلى أن عملية قيد و تسجيل أمر الحجز العقاري أمام مكتب الرهون (أي بالمحافظة العقارية) يصبح العقار بين يدي القضاء و يترتب على هذا الإجراءات آثار قانونية هامة، و هذا لحماية حق الدائن الحاجز و لو كان دائنا عاديا من عبث المدين أو الحائز للعقار، رغم أن المحجوز عليه ما يزال محتفظا بملكية العقار. و هذه الآثار هي:

**أولا: تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال العقار و تأجيره:** لقد أشارت المادة: 384 من ق إ م إلى هذه الآثار و نصت على أنه إن لم يكن العقار موزجا وقت تسجيل الحجز استمر المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا قضائيا له بحكم القانون إلى ان يتم البيع ما لم

- أن يكون حائزا للسند تنفيذي.

و إذا كان دائنا عاديا أن يقدم محضر بعدم وجود منقولات لدى المدين أو ان هذه المنقولات لم تكفيه لاستئاف دينه.

- و إذا كان دائنا مرتها أو يملك حرق تخصيص أو امتياز على العقار المراد الحجز عليه أن يقدم السند الذي يثبت ذلك.

إضافة إلى هذه الشروط و يشترط في الحجز العقاري الشروط العامة الواجب اتباعها في الحجز التنفيذية الأخرى. كما تشير بأن الحجز قد ينصب على العقار المملوك للمدين، و في أحيان أخرى قد ينصب الحجز على عقار غير المدين، و يكون في حالتين: في حالة حائز العقار الموهون و حالة الكفيل العيني.

ما هي الإجراءات الواجب اتباعها لتوقيع الحجز على العقار؟

**أولا: استصدار أمر الحجز و تبليغه:** لقد نصت المادة: 379 من ق إ م على أن الدائن يجب أن يستصدر أمر حجز عقاري من رئيس محكمة مقر المجلس المختصة إقليميا بموجب المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية. و يتولى القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي) الكائن مقره بدائرة اختصاص المجلس الذي يقع به العقار المراد حجزه مباشرة إجراءات توقيع الحجز، و قد أشارت المادة: 379 من ق إ م إلى البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز و هي:

- تبليغ الحكم أو أي سند تنفيذي آخر.

- حضور أو غياب المدين في إجراءات الحجز. - عذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له محل العقارات و يعتبر الحجز نهائيا ابتداء من يوم التسجيل.

- بيان موقع العقار و نوعه و مشتملاته و تحديده المساحي (أي تحديد موقع العقار بدقة).

**ثانيا. تبليغ أمر الحجز العقاري:** يجب تبليغ أمر الحجز العقاري للمحجوز عليه سواء كان المدين نفسه أو الكفيل العيني (المادة: 884 من القانون المدني) أو الحائز للعقار الموهون (المادة: 911 من القانون المدني) طبقا للقواعد العامة المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

**و السؤال الذي يطرح:** هل تعتبر هذه البيانات المنصوص عليها بالمادة 379 من ق إ م جوهرية و أساسية إذا تخلف بيان واحد يعتبر أمر الحجز باطلا؟ نعم لقد اعتبرت المحكمة العليا في قرارها الصادر في: 10/12/1997 تحت رقم: 149600 (المجلة القضائية العدد 2 من سنة 1997)، هذه البيانات

**مقدمة:** يتميز التنفيذ على العقار عن غيره من طرق التنفيذ الأخرى بكثره الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها، و يرجع ذلك إلى نظرة المشرع للعقار التي تختلف عن نظرتها للمنقول باعتبار أن العقار أهم في قيمته الاقتصادية و الاجتماعية من المنقول، لذلك أتاح المشرع للمدين جملة من الإجراءات و المواعيد للوفاء الاختياري للدين. و من ناحية ثانية فإن العقارات قد تتعلق بها حقوق الغير من الدائنين أصحاب التأمينات العينية كالرهن و الاختصاص و الامتياز، و قدس أوجب المشرع اعتبارهم طرف في الإجراءات مما استوجب بدوره تعدد الإجراءات و تشابكها في كثير من الأحيان. و من ناحية ثالثة نظرا لأهمية استقرار التعامل في العقارات و احترام الأوضاع الظاهرة و حماية الغير الذي يتعامل فيها أوجب المشرع في إجراءات التنفيذ على العقار أعمال فكرة الشهر (الإشهار) و ما تتطلبه من إجراءات قد تطول في كثير من الحالات.

و قد نظم المشرع الجزائري الحجز العقاري في القسم الثاني الباب السادس المتعلق بالحجوز التنفيذية، المواد من: 379 إلى 399 من قانون الإجراءات المدنية، و قد اشترط فيها اتباع إجراءات شكلية و موضوعية يجب مراعاتها، و قد أشارت المادة: 379 من ق إ م إلى قساعة عامة و هي أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات، و أضافت المادة: 335 من ق إ م بأنه فيما عدا ما يتعلق بالديون العقارية أو الممتازة، يجري التنفيذ أولا على الاموال المنقولة، فإذا لم تف بالمدين أو كان لا وجود لها يباشر التنفيذ عندئذ على العقارات.

## الفصل الأول:

### النظام الإجرائي للحجز العقاري

#### تمهيد:

إن الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين لتمكين الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء من أجل بيعها بالمزاد العلني لاستئاف دينه من ثمنها، لأن الغاية النهائية من حجز العقار هي اقتضاء الدائن الحاجز حقه من عملية بيع العقار المحجوز استئاف لدينه.

#### المبحث الأول:

**إجراءات حجز العقار:** تجب الإشارة هنا إلى أنه يشترط في الدائن الذي يريد توقيع حجز تنفيذي على عقار مدينه أن تتوفر فيه بعض الشروط أهمها:



## الحجز العقاري

**ثانياً: توجيه الإنذار للإطلاع على قائمة شروط البيع:** تنص المادة: 387 من ق إ م بأنه يوجه خلال (15) يوماً التالية على الأكثر لإيداع قائمة شروط البيع، الإنذار إلى كل من:

- المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو في محل إقامته.

- الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في موطنهم المختارة.

- إلى الورثة جملة في الموطن المختار، فإن لم يكن لهم موطن مختار فموطن المتوفى، دون بيان الأسماء والصفات، ليطلعوا على قائمة شروط البيع لتدرج بها أوقافهم وملاحظاتهم قبل البيع بشمائية أيام على الأكثر.

و تعرض كل الإشكالات المتعلقة بقائمة شروط البيع من طرف المحجوز عليه أو الدائنين المسجلين أو أحد الورثة على المحكمة المعروض عليها، بحيث لا يتأخر ذلك عن اليوم السابق للجلسة المحددة للمزايدة.

**ثالثاً: طلب تجزئة البيع للعقارات المحجوزة:** تنص المادة: 383 من ق إ م على أنه يجوز للمدين المحجوز عليه إذا قدم مبررات للمحكمة أن يطلب في أن يكون بيع عقاراته المحجوزة متعاقباً وذلك للحصول على الثمن الأربح والأحسن له من هذا البيع، إلا إذا كان محل الحجز أموالاً تابعة لاستغلال اقتصادي واحد، فهنا وحدة الاستغلال تقتضي بيعها معاً.

و يقدم الطلب إلى المحكمة التي سببها فيها البيع، و يقضى في هذا الطلب في أول جلسة ممكنة، والفترة بين الجلسة المذكورة وبين المزايدة لا ينبغي أن تجاوز أربعين (40) يوماً على الأكثر، و يذكر في الحكم الصادر بهذا الإجراء ترتيب بيع الأموال المحجوزة، و إذا كان ثمن أول عقار بيع بالمزاد غير كاف لوفاء دين مباشر التنفيذ، ينتقل مباشرة إلى المزايدة على العقارات الأخرى بالتنقيب.

**رابعاً: تحديد جلسة المزايدة والإعلان عن البيع:** إذا لم تقع أية معارضة أو اعتراض على قائمة شروط البيع من طرف المدين المحجوز عليه أو الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز أو من طرف أحد ورثتهم، يتقدم القائم بالتنفيذ بطلب إلى السيد رئيس المحكمة ليحدد له تاريخ جلسة المزايدة.

و تنص المادة: 389 من ق إ م بأنه يقوم الكاتب - القائم بالتنفيذ حالياً - قبل جلسة المزايدة بثلاثين يوماً على الأكثر و عشرين يوماً على الأقل، بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع موقع عليه من طرفه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي لمكان وجود الأموال، و يتضمن هذا المستخرج ما يأتي:

- أسماء و ألقاب و مواطن الخصوم أو مواطنهم المختارة.

- تعيين العقارات كما هي موضحة بقائمة شروط

كما يشمل منع التصرف توقيع حقوق عينية تبعية كالهن، لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار و البطلان المقرر في المادة: 385 من ق إ م المشار إليها أعلاه هو بطلان نسبي يستفيد منه من وضع لمصلحته كالدائنين الحاجزون و أصحاب الحقوق المسجلة في صحيفة العقار، بينما الأشخاص الآخرون كمشتري العقار لا يحق له أن يتمسك بهذا البطلان.

و قد أشار بعض الباحثين (الدكتور محمد حسنين) بأن النص على بطلان التصرف - المنصوص عليه في المادة: 385 من قانون الإجراءات المدنية في غير محله لأن الواقع هو أن التصرف صحيح في حد ذاته فيما بين المتعاقدين و ينتج آثاره و لا يجوز لأي منهما أن يبطله، و لكن لا يجوز الاحتجاج به على الدائنين الحاجزين و لا على مشتري العقار بالمزاد، و من ثمة فإن الأمر يتعلق بعدم نفاذ التصرف بالنسبة للحاجز و لمشتري العقار بالمزاد.

### الفصل الثاني:

#### إعداد العقار للبيع

**تمهيد:** لقد أوجب المشرع عدداً من الإجراءات يجب اتخاذها لإعداد العقار للبيع تبدأ بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة المختصة ثم الإعلان عن هذا الإيداع لكل صاحب شأن، و إنذاره بالإطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتمكن كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظاته أو أوجه البطلان في إجراءات الحجز في صورة ما يسمى بالاعتراض على قائمة شروط البيع للفصل فيها قبل جلسة المزايدة، و بعدها يتم تحديد جلسة المزايدة لبيع العقار المحجوز ليصدر حكم رسو المزداد.

#### المبحث الأول:

##### إعداد قائمة شروط البيع

**أولاً: إيداع قائمة شروط البيع:** تنص المادة: 386 من ق إ م بأنه خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز العقاري إذا لم يتم المدين (المحجوز عليه) بالوفاء بالدين، يحضر القائم بالتنفيذ قائمة شروط البيع و يودعها قلم الكتاب بالمحكمة، و يجب أن تشمل قائمة شروط البيع على بيانات أساسية و هي:

- بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه.

- بيان تبليغ الحجز مع التتويه بتسجيله.

- تعيين العقار المحجوز.

- شروط البيع.

- تجزئة العقارات إلى صفقات إن كان لها محل و عند الاقتضاء الترتيب الذي سيسجى فيه ببيع تلك العقارات.

- الثمن الأساسي بحيث لا يجوز أن ينقص مجموع الإتمان الأساسية عن: 500 دج. و تحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة و يوقع عليها كاتب الجلسة.

يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك.

و أنه يسأل عن ثمار العقار من يوم تسجيل أمر الحجز إلى أن يتم بيع العقار إلا إذا كان العقار من المساكن و كان المحجوز هو الذي يقيم فيه، فيبقى فيه بدون أجر إلى غاية أن يباع بالمزاد العلني، و قد جرى العمل في فرنسا أن المحجوز عليه المدين له أن يأخذ من الثمار الطبيعية للعقار ما يلزمه لمعيشته هو من يعولهم و لا يوجد ما يمنع أن يطبق هذا الإجراء في الجزائر طبقاً للقواعد العامة لا سيما و أن المادة: 378 الفقرة 07 من ق إ م تمنع معاينات الحجز على الدقيق و الحبوب اللازمة لقوت المحجوز عليه و عائلته لمدة شهر لأن هذه المواد تعتبر من الأشياء الضرورية لمعيشة الإنسان.

لكن إذا كان العقار موهناً فإن المادة: 930 من القانون المدني تنص على أنه ينبغي على حائز العقار أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفوع أو التخلي، و إذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد.

و طبقاً لنص المادة: 384 من ق إ م فإنه يجوز للمحكمة إبطال الإجراءات السابقة للتسجيل إذا أثبت الدائنون أو الراسي عليه المزداد وقوع غش إضراراً بحقوقهم. كما نصت نفس المادة بشأن الإيجارات اللاحقة للتسجيل تكون باطلة ما لم يأذن بها القضاء.

**ثانياً: إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن بيع العقار:** إن ثمار العقار المحجوز سواء كانت طبيعية كالمحصولات الزراعية و غيرها أو كانت صناعية و التي يتم جنيتها و تحصيلها في الفترة اللاحقة لتسجيل أمر حجز العقار، ينبغي أن يودع ثمنها بخزانة المحكمة أو لدى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

و كذلك بالنسبة للعقار المحجوز إذا كان مؤجراً فيعتبر تبليغ أمر الحجز العقاري إلى المستأجر بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير بالنسبة لبذل الإيجار دون حاجة إلى أي إجراء قضائي آخر.

#### ثالثاً: عدم سريان تصرفات مالك العقار:

لقد نصت المادة: 385 من ق إ م بأنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه من يوم تسجيل الحجز أن يتصرف في العقار المحجوز و لا أن يرتب عليه حقوقاً عينية و إلا كان تصرفه باطلاً. و يبقى لأصحاب حقوق الامتياز على العقار و هم بائع العقار المحجوز أو مقترض ثمنه أو للشركاء الذين اقتسموا عقاراً، الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازهم في المواعيد المقررة قانوناً (طبقاً للمادة 999 و ما بعدها من القانون المدني).

و يفهم من نص المادة: 385 من ق إ م بأن سريان منع التصرف في العقار المحجوز يبدأ من يوم تسجيله في مكتب الرهن (أي المحافظة العقارية) و منع التصرف يشمل كل التصرفات النافذة للملكية من بيع أو مقايضة أو هبة أو وقف، أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع و الارتفاق.



- الثمن الأساسي.

- يوم وساعة ومحل المزايدة .

- تعيين المحكمة التي ستجري أمامها المزايدة .

كما تنص نفس المادة على أنه يجوز لوزير العدل بناء على طلب مباشر إجراءات الحجز أو المدين تضيق نطاق النشر أو التصريح بنشر إضافي و على الأخص بالمناداة العلنية في الأسواق المجاورة .

**المبحث الثاني:**

**المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار .**

**أولاً: الاعتراض على قائمة شروط البيع:** تنص المادة: 387 م قانون الإجراءات المدنية: بأنه يوجه في خلال الخمسة عشر يوماً التالية على الأكثر لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة الإنذار إلى كل من: المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز، وإلى الورثة جملة في الوطن المختار أو في موطن المتوفي، وهذا من أجل أن يطلعوا على قائمة شروط البيع لإبداء ملاحظاتهم عليها قبل البيع بثمانية أيام على الأكثر .

كما نصت المادة: 388 بأنه إذا وجد بين الدائنين بائع العقار المحجوز للمدين الذي يستوفي الثمن، أو أحد المقايضين عليه الذي لم يستوف فرق القيمة، ففي هذه الحالة يوجه إليه الإنذار بأنه إذا لم يرفع دعواه ضد المدين المحجوز عليه بفسخ البيع أو المقايضة قبل يوم البيع بالمزاد بثمانية أيام على الأكثر فسوف يسقط حقه في مواجهة الراسي عليه المزداد، وإذا رفع دعوى الفسخ ضد المحجوز عليه وكانت مستوفاة الأوضاع القانونية، ففي هذه الحالة توقف إجراءات البيع بالنسبة للعقار المرفوع بشأنه دعوى الفسخ .

**عرض الإشكال الفرعي حول قائمة شروط البيع على المحكمة المشرفة على بيع العقار:** يعرض الإشكال الفرعي الذي قد ينثره الأشخاص الموجه إليهم الإنذار بالإطلاح على قائمة شروط البيع، على المحكمة - المشرفة على عملية البيع بالمزاد - بحيث لا يتأخر ذلك عن اليوم السابق لجلسة المزايدة لتفصل فيه هذه المحكمة بموجب حكم، ويسجل هذا الحكم في ذيل قائمة شروط البيع (المادة: 387 من ق إ م).

**ثانياً: الدعوى الفرعية لاستحقاق العقار المحجوز:** إن المشرع الجزائي لم ينظم دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية، عكس المشرع المصري الذي نظمها في قانون المرافعات، وهذه الدعوى تقابل دعوى استرداد المنقولات المحجوزة المنصوص عليها بالمادة: 377 من ق إ م، ومن ثمة فإن القواعد العامة لا تمنعها، وهذه الدعوى يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ، وترفع أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ طبقاً للقواعد العامة المقررة في رفع الدعاوى ويطلب فيها المدعي الحكم باستحقاق العقار المحجوز الذي يجري عليه التنفيذ، مع الحكم ببطان إجراءات التنفيذ .

وطالما أن قانون الإجراءات المدنية لم ينظم أحكامها ففي هذه الحالة يمكن أن تطبق بشأنها الأحكام المقررة في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة من حيث الجهة المختصة نوعياً ومحلها وأطرافها. ولكي تكون دعوى استحقاق فرعية يجب أن ترفع خلال مرحلة التنفيذ وقبل صدور حكم رسو المزداد إلا اعتبرت دعوى استحقاق ملكية عادية. ولا يترتب على رفع هذه الدعوى وقسف إجراءات البيع للعقار المحجوز وهذا عكس دعوى استرداد المنقولات المحجوزة، إذ تنص المادة: 377 من ق إ م، بأنه إذا ادعى الغير ملكية المنقولات المحجوز عليها يوقف القائم بالتنفيذ البيع بعد الحجز إذا كان طلب الحجز معززاً بأدلة كافية. ويمكن للغير في دعوى استحقاق العقار المحجوز أن يرفع دعوى استجوابية أمام قاضي الأمور المستعجلة من أجل وقف بيع العقار لتوافر حالة الاستعجال - إلى حين الفصل في دعوى استحقاق العقار الفرعية. والطلب الأساسي في دعوى الاستحقاق الفرعية هو الحكم بالملكية و يترتب على ذلك بطان إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز .

**المبحث الثالث:**

**إجراءات بيع العقار**

**أولاً: المزايدة العلنية:** تنص المادة: 390 من ق إ م بأنه تجري المزايدة في المكان واليوم المحددين، وذلك بعد إعلان (تبليغ) الدائنين المقيدين والمحجوز عليه بميعاد عشرة أيام على الأقل بحصول إجراءات النشر، والتنبيه عليهم بحضور المزايدة .

كما تنص المادة: 391 من ق إ م بأنه تجري المزايدة بجلسة الحجز العقارية الخاصة بالمحكمة. وطبقاً لـ 383 من ق إ م: فإنه إذا تعددت العقارات المحجوزة وكان صدر حكم - من محكمة البيوع العقارية - بترتيب بيعها بالتتابع أي متعاقبة عقار تلو عقار، فإنه في هذه الحالة يراعى ترتيب بيع العقارات بالتتابع، بحيث أنه إذا كان ثمن بيع أول عقار غير كاف لوفاء الدين المستحق للدائن، ينتقل مباشرة إلى بيع العقارات الأخرى بالمزاد. كما نصت المادة 392 من ق إ م: بأنه إذا حصل بعد المناداة على القضية - يوم انعقاد جلسة البيوع - أنه لم يتقدم أي شخص بأي عرض أو تبين للمحكمة بأن العروض المقدمة غير كافية لتوكل المزايدة إلى جلسة لاحقة، وتتخذ عندئذ إجراءات نشر جديدة طبقاً للأوضاع السابق بيانها بالمادة: 389 من ق إ م.

**ثانياً: رسو المزداد العلني:** تنص المادة: 391 من ق إ م: بأنه تجري المزايدة بجلسة الحجز العقارية بالمحكمة ويرسو المزداد على من تقسم بسا على عرض وكان آخر مزاد و عقب انقضاء ثلاثة شموع توعد تباعاً مدة كل منها دقيقة واحدة. و يعلن رئيس الجلسة على رسو المزداد على الشخص الذي رسا عليه المزداد و يذكر الثمن الذي رسا به المزداد، و يصدر بذلك حكم رسو المزداد الذي يجب أن يشمل

على الإجراءات التي اتبعت قبل الحجز العقاري و خلال الحجز و الإجراءات اللاحقة للحجز إلى غاية تاريخ صدور حكم رسو المزداد و هذا ما نصت عليه المادة: 395 من ق إ م، و حكم رسو المزداد ليس حكماً قضائياً فاصلاً في خصوصية قضائية.

و حكم رسو المزداد و إن كان يصدر في شكل الأحكام إلا أنه ليس حكماً قضائياً بالمعنى الدقيق لأنه لا يفصل في خصوصية قضائية. و يرى أحد الباحثين (الدكتور محمد حسنين) بأن حكم رسو المزداد ما هو إلا قرار ولا يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية. و قانون الإجراءات المدنية لم ينص على أي طريق من طرق الطعن فيه و هذا عكس المشرع الفرنسي الذي جعل سبيل التظلم فيه يكون بدعوى بطلان أصلية أمام المحكمة لا بطريق من طرق الطعن في الأحكام، و لا يوجد في القانون الجزائي ما يمنع أن يكون سبيل التظلم من حكم رسو المزداد هو بطريق رفع دعوى بطلان أصلية ترفع أمام المحكمة .

و قد ذهبت المحكمة العليا في قرارها الصادر في 29/01/2000 تحت رقم: 292، 327، إلى أنه " لا يعد حكم رسو المزداد العلني حكماً قضائياً بل قراراً ولائياً صادر في شكل حكم قضائي، و تبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد، و من ثمة فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة، لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائياً". قرار منشور بالمجلة القضائية العدد الأول سنة 2003.

**ثالثاً: التزامات المشتري الراسي عليه المزداد:** تنص المادة: 394 من ق إ م: بأنه تنقل إلى الراسي عليه المزداد، كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقار الراسي عليه المزداد، و يعتبر حكم رسو المزداد سنداً للملكية. و بالمقابل يتعين على الراسي عليه المزداد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال الشهرين التاليين لتاريخ رسو المزداد، و إلا أعيد البيع بالمزاد على ذمته .

كما تنص المادة 396 من ق إ م: بأنه إذا لم يقم الراسي عليه المزداد بتنفيذ شروط مرسى المزداد، أعيد بيع العقار على ذمته بعد إعداده بأن يقوم بتنفيذ التزاماته و ذلك في ميعاد عشرة أيام. و معنى ذلك أنه يجب على الشخص الراسي عليه المزداد بأن يقوم بدفع تسديد الثمن الذي رسا به المزداد و مصاريف تسجيل بيع العقار خلال عشرة يوماً من تاريخ جلسة المزايدة (المادة: 391 من ق إ م)، و أن يقوم بتسجيل سنده (حكم رسو المزداد) بالمحافظة العقارية خلال الشهرين التاليين لصدور حكم رسو المزداد، و إلا أعيد البيع بالمزاد على ذمته (المادة: 394 من ق إ م).



**أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه**  
 المزداد: طبقاً لأحكام المواد 391، 194، 396 من ق إ م: فإنه إذا لم يقم المشتري -الراسي عليه المزداد- بتنفيذ شروط المزداد، وهي تسديد الثمن الذي رسابه المزداد وكذا مصاريف تسجيل العقار أي تسجيل حكم رسو المزداد بإدارة التسجيل كما يقضي بذلك قانون التسجيل بعد إذاره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته هذه، ففي هذه الحالة يعاد بيع العقار على ذمته.

و كذلك يعاد بيع العقار على ذمة المشتري الراسي عليه المزداد إذا لم يقم بتسجيل حكم رسو المزداد بمكتب الرهون إذا لم يقم الراسي عليه المزداد بإجراءات شهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية لموقع العقار، خلال الشهرين التاليين لبيع العقار بالمزداد. وبطريقة أخرى يمكن القول بأنه يعاد بيع العقار بالمزداد على ذمة الراسي عليه المزداد في حالتين:

- في حالة ما إذا امتنع الراسي عليه المزداد عن تسديد الثمن الذي رسا عليه المزداد و مصاريف التسجيل في خلال عشرون (20) يوماً من تاريخ المزايدة.

- في حالة ما إذا لم يقم الراسي عليه المزداد بتسجيل حكم رسو المزداد بمكتب الرهون أي عدم القيام بإجراءات شهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية. خلال الشهرين التاليين لبيع العقار بالمزداد.

**إجراء مزايدة جديدة و حكم رسو مزايدة جديدة:** تنص المادة 397 من ق إ م: بأنه تكون إجراءات إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزداد بإجراءات نشر جديدة مشفوعة بمزايدة جديدة. و يتضمن الإعلان ببيع العقار فضلاً عن البيانات المتعلقة بالعقار:

- قيمته (أي ثمنه) التي صدر بها حكم رسو المزداد لمصالح المزايدة المتخلف.

- مع ذكر تاريخ المزايدة الجديدة و المحكمة التي تجري بها المزايدة.

- و ميعاد المزايدة هو ثلاثون يوماً، يسري من تاريخ إعلان البيع إلى حين المزايدة الجديدة. (و هذا الميعاد هو نفس الميعاد المحدد في المادة: 389 من ق إ م المتعلق بتحديد جلسة البيع و نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن البيع).

و طبقاً للمادة: 398 من ق إ م: يجوز للمزايد المتخلف إيقاف إجراءات إعادة البيع الجديد قبيل إجراء المزايدة الجديدة، و ذلك بقيامه بالتزاماته أي إذا قام بتسديد الثمن الذي رسابه المزداد الأول و المصاريف التي تسبب فيها بتقصيره. و طبقاً لنص المادة 399 من ق إ م: فإنه يكون لحكم رسو المزداد الثاني أثر رجعي فيبطل حكم رسو المزداد الأول. و يلتزم المزايد المتخلف بالفرق في الثمن، إذا ما قبل الثمن الجديد عن الثمن الذي رسابه المزداد الأول، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالمزايدة في الثمن إن وجدت.

**ثانياً: إعادة بيع العقار على ذمة من يعرض زيادة**  
 تجاوز سدس الثمن الأساسي للبيع و المصاريف: تنص المادة 393 من ق إ م: بأنه يجوز لكل شخص - في ميعاد العشرة أيام التالية لتاريخ رسو المزداد الأول أو الثاني - أن يحدد المزداد بالزيادة، بشرط أن تجاوز هذه الزيادة مقدار السدس (1/6) من الثمن الأساسي للبيع و المصاريف، و على المزايد الجديد أن يتعهد كتابة بأن يكون هو الراسي عليه المزداد -إذا لم يتقدم أي شخص يعرض آخر أكبر- طبقاً لمقدار ثمن (1/8) العقار و مصاريف المزداد الأول مضافاً إليها الزيادة التي تقدم بها.

و يقدم طلب عرض الزيادة بموجب طلب لأمانة الضبط للمحكمة التي يقع على مستواها بيع العقار، أو يقدم هذا الطلب إلى القائم بالتنفيذ الذي يباشر عملية بيع العقار. و تشير هنا إلى أن محكمة سطيف (قسم البيوع العقارية) قد أصدرت حكماً برسو المزداد على أحد الأشخاص بموجب حكم صادر في: 11/12/2005، فهرس رقم: 11/2005. هذا الحكم الذي قضى برسو المزداد على السيد: خ/لخضر، بمبلغ قدره: 200.000.000 دج و في خلال عشرة أيام من صدور هذا الحكم تدخل أحد الأشخاص بطلب عرض فيه زيادة تجاوز سدس ثمن بيع العقار المشار إليه أعلاه.

و على هذا الأساس تم إعادة جدولة القضية من جديد من أجل إعادة بيع العقار ثانية و تم تحديد جلسة جديدة لبيع العقار و أعيد الإعلان و النشر من جديد في إحدى الصحف الوطنية و في الأماكن المحددة للإعلان طبقاً للقانون. و خلال جلسة البيع الجديدة (الثانية) صدر حكم من محكمة سطيف (قسم البيوع العقارية) بتاريخ: 29/01/2006 فهرس رقم: 05، و الذي قضى برسو المزداد على السيد: ع، بمبلغ قدره: 37.670.000,00 دج

#### الختامة:

إن الحجز العقاري في التشريع الجزائري يطرح عدة إشكالات قانونية و عملية لأن نصوص قانون الإجراءات المدنية جاءت نصوص عامة و لم تتطرق إلى بعض الإجراءات التفصيلية مثلما هو منصوص عليه في القوانين المصري و القانون الفرنسي، و هذا ما جعل مهمة تطبيق بعض النصوص الإجرائية المتعلقة بحجز العقار و بيعه صعبة التطبيق.

فمثلاً لم يشر قانون الإجراءات المدنية إلى الحالة التي يتعدد فيها الدائنون و يشرع أحدهم في إجراءات الحجز على عقار المدين لكن لسبب ما و ربما بتواطؤ مع المدين ينسحب الدائن مباشرة إجراءات الحجز، و في هذه الحالة تنقطع إجراءات الحجز، فما هي الطريقة التي يمكن للدائنين الآخرين استعمالها و التي تمكنهم من أجل مواصلة إجراءات التنفيذ. كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يتطرق إلى دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية رغم أن المادة:

377 من ق إ م قد نصت على دعوى استرداد المنقولات المحجوزة و نظمها.

كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يتطرق إلى حكم رسو المزداد و هل هو حكم قضائي يجوز استئنافه أم هو قرار ولائي لا يجوز استئنافه، و ما هو سبيل التظلم من هذا الحكم. كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يتطرق إلى الحالة التي تجدول فيها جلسة البيع بالمزايدة لعقار محجوز و لكن لم يتقدم أي مزايد لشراء هذا العقار و القضية تتأجل لعدة جلسات و لعدة مرات تجاوزت سبع مرات في بعض الأحيان - مع الإشارة إلى أن مصاريف النشر و الإشهار هي مكلفة جداً للطرف الدائن- فما هو الإجراء الذي يجب أن يتخذ في هذه الحالة، و هل هذا العقار يفتى محجوزاً إلى ما لا نهاية، و هل أمر الحجز في هذه الحالة يأخذ حكم "الحكم القضائي" و لا يسقط إلا بمرور (30) سنة طبقاً للمادة 344 من ق إ م.