

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة منتوري قسنطينة
كلية الحقوق والعلوم الإدارية

إجراءات التنفيذ الجبري على العقار

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص
فرع القانون العقاري

من إعداد: قارة شاكر
تحت إشراف: د. رحال أحمد

لجنة المناقشة:

- د. طاشور عبد الحفيظ، أستاذ التعليم الجامعي - جامعة قسنطينة، رئيسا
- د. رحال أحمد، أستاذ محاضر - جامعة قسنطينة، مشرفا
- د. بوذراع بلقاسم، أستاذ التعليم الجامعي - جامعة قسنطينة، عضوا

السنة الجامعية
2012 ~ 2013

إهداء

إلى أمي، أبي، زوجتي وأبنائي

أهدي هذا الجهد المتواضع.

تشكر

إلى كل من ساندني من قريب أو من بعيد

من أجل انجاز هذا إنجاز هذا العمل.

مقدمة

مقدمة

تكتسي مسألة تنفيذ السندات أهمية بالغة في أي منظومة قضائية، إذ من بين أهم ما تفحص به مصداقية القضاء وتقاس به فعاليته في أي دولة هو مدى تنفيذ جهاتها القضائية للسندات وسرعة ذلك، وتستمد هذه الأهمية مصدرها من أن التزام الدولة بالحماية القضائية اتجاه الأفراد لا ينته بمجرد تسليمهم سندات تقرر فيها حقهم بل يمتد إلى وجوب تمكينهم فعلا من هذا الحق، باعتبار أن تنفيذ السندات هو إحدى صور الحماية القانونية المكفولة للأفراد.

ومقابل التزام الدولة يعتبر التنفيذ الجبري حقا إجرائيا يمنحه القانون للشخص الذي بيده سند تنفيذي من أجل اقتضاء حقه جبرا عن مدينه ويمارسه عن طريق القضاء وفق قواعد إجرائية محددة تكون بمثابة حلقة الربط التي يتم بموجبها مطابقة الواقع مع القانون ممثلا بمضمون السند التنفيذي.

وينقسم التنفيذ الجبري إلى تنفيذ مباشر وتنفيذ عن طريق الحجز، ففي الأول يحصل الدائن على حقه عينا وفق ما التزم به مدينه طبقا لما نصت عليه المادة 164 من القانون المدني، كالاتزام بالقيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل أين يتم جبر المدين على تنفيذ التزامه عن طريق القوة العمومية إذا كانت إرادته ليست محل اعتبار في التنفيذ، أو عن طريق الغرامة التهديدية إذا كان تدخل المدين شخصا ضروري لتنفيذ الالتزام وفق ما تنص عليه المادة 174 من القانون المدني.

أما التنفيذ بطريقة الحجز فيتم في حالة ما يكون محل الالتزام مبلغا من النقود أصلا أو مآلا¹ ويمتنع المدين عن الوفاء، فيتم اللجوء إلى الحجز على أمواله لاقتضاء الدائن حقه منها.

وتختلف إجراءات الحجز على أموال المدين باختلاف طبيعة المال موضوع الحجز ما إذا كان منقولاً أو عقاراً، إذ رسم القانون قواعد إجرائية يخضع لها كل حجز على حدى.

وتعتبر إجراءات التنفيذ عموماً وإجراءات التنفيذ على العقار على وجه خاص من بين القواعد الإجرائية التي كثيراً ما تنعت بالغموض والتعقيد، ويجد ذلك مصدراً تاريخياً له في المكانة التي يحتلها العقار باعتباره أساس الثروة لما يوفره من مكانة اجتماعية لصاحبه، فلم يسمح بالحجز عليه إلا بعد القرن الثالث عشر أين تم إحاطة ذلك بجملة من الشروط والإجراءات المعقدة والطويلة التي كانت بمثابة الحماية المكفولة للمالك الذي ينفذ على عقاره، ولعل قاعدة عدم جواز الحجز على العقار إلا بعد إثبات الدائن عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها لاستفاء الدين والتي انتقلت إلى معظم التشريعات الحديثة، تعتبر شاهداً على ما عرفه التنفيذ على العقار من شكليات قاسية.

غير أنه وإدراكاً أن حماية المدين المحجوز عليه لا تمر حتماً بوجود وضع قواعد إجرائية طويلة ومعقدة، كما أن هذه الحماية لا يجب أن تقتصر على هذا الأخير فقط، بحجة أنه الطرف الضعيف في رابطة التنفيذ، بل يتعين أن تمتد إلى الدائن عن طريق وجوب تمكينه من حقه بإجراءات بسيطة وغير مكلفة، من أجل كل ذلك عملت

¹ يمكن أن يتحول الالتزام العيني إلى التزام عن طريق التعويض طبقاً لمقتضيات المادة 176 من القانون المدني والمادة 625 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي هذه الحالة تنتقل من التنفيذ المباشر إلى التنفيذ عن طريق الحجز.

التشريعات الإجرائية الحديثة على وضع إجراءات تحقق هذه المعادلة يتم من خلالها توفير الحماية لكلا طرفي رابطة التنفيذ حتى على تضارب مصالحهما.

وفي الجزائر وبعد صدور القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والمتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي الذي كان سريا ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية، تم سن أول قانون للإجراءات المدنية بموجب الأمر رقم 154 /66 المؤرخ في 08 جوان 1966 تضمن في مواده قواعد إجرائية تحكم التنفيذ على العقار، ورغم أن هذه القواعد استمدت من التشريع الفرنسي الصادر في ظل اقتصاد ليبرالي إلا أن الظروف التي وضع فيها القانون ككل وأملتها نوعية التركيبة البشرية للقضاة آنذاك كان وراء سن قواعد بسيطة، مقتضبة وعامة بنية أن يتيسر فهمها، إلا أن ذلك انعكس بما اعتراها من غموض في كثير من المواطن وكذا عموميتها وإغفالها عن معالجة نقاط هامة تحكم الموضوع في مواطن أخرى، وكشف من خلال تطبيقها على محدوديتها، وبرز ذلك جليا في السنوات الأخيرة بتغيير الدولة لنهجها الاقتصادي من اقتصاد موجه إلى اقتصاد حر وما نتج عنه من تحرير للسوق العقاري، فأضحى التنفيذ على العقار معركة إجرائية بين طالب التنفيذ والمنفذ عليه قد تدوم سنوات ولا تنتهي إلى تحقيق هدفها.

وقد كانت الممارسة القضائية تلجأ في كثير من الحالات إلى القانون المقارن لإيجاد حلول للإشكالات القائمة مع ما ينطوي عليه ذلك من مساس بحق المتقاضين في قاعدة قانونية مكتوبة ومعروفة مسبقا، وكذا عدم مساواة المتقاضين أمام القاعدة القانونية إذ كثيرا ما اختلفت التطبيقات حول مسألة واحدة من جهة قضائية إلى أخرى.

لقد كان المشرع الجزائري أمام قصور وعدم فعالية الحماية القضائية في التنفيذ مدعو في كثير من المناسبات إلى إدخال تعديلات على القواعد الإجرائية التي تحكم الموضوع غير أن ذلك لم يتم إذ لم يلحق هذه القواعد أي تعديل منذ صدورها بموجب الأمر 66 / 154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية وإلى غاية إلغائه طيلة مدة 42 سنة، واستدعى الأمر انتظار صدور القانون رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي من بين ما ورد في عرض أسبابه ضرورة إدخال إصلاح عميق على القواعد التي تحكم التنفيذ¹، وهو ما تجسد في إعادة تنظيم إجراءات التنفيذ على العقار بشكل كلي موزعة على 54 مادة مقابل 21 مادة في النص القديم، بالإضافة إلى تضمينه 46 مادة جاءت بأحكام عامة ومشاركة يخضع لها التنفيذ الجبري بوجه عام بدءا بالمادة 600 التي عملت على حصر السندات التنفيذية.

إن اعتبار التنفيذ على أنه إحدى أوجه الحماية القضائية² يدفعنا إلى إثارة إشكالية مدى فعالية هذه الحماية في صورة التنفيذ الجبري على العقار على ضوء القانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ؟

وذلك من حيث:

¹ نشرة القضاة، مديرية الدراسات القانونية والوثائق بوزارة العدل، العدد 64 الجزء الأول، ص 249.

² تأخذ الحماية القضائية للحقوق أربعة صور وهي:

- الحماية الموضوعية.
- الحماية الوقتية.
- الحماية الولائية
- الحماية التنفيذية.

- مدى مراعاته لحق الدائن في اقتضاء حقه في آجال معقولة وغير مكلفة من جهة؟
- وحق المدين في حماية إجرائية تقيه من التعسف وتضمن له بيع عقاره بما يضاها قيمته من جهة أخرى؟
- بالإضافة إلى حق جميع أطراف التنفيذ وكذا الغير المنازعة في أي إجراء من إجراءات التنفيذ؟

إن الإجابة عن ذلك تستدعي حتما دراسة القواعد الإجرائية التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في بابها المتعلق بالتنفيذ على العقار والتي تتصف بكونها أعمال إجرائية مركبة ومتتابعة وكل إجراء فيها يكمل سابقه وذلك لإتحادها واشتراكها في الهدف الذي ترمي إليه وهو استفاء الدائن لحقه من العقار موضوع التنفيذ، إلا أن ذلك لا يمنع من أن نستبعد عنها نظرة الكتلة الإجرائية الواحدة ونميز من خلالها بين نظامين إجرائيين، الأول يهدف إلى الحجز على العقار والتمهيد لبيعه والثاني إلى بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ.

وعليه فقد ارتأينا أن نقسم موضوع دراستنا إلى بابين نتناول في الباب الأول النظام الإجرائي في حجز العقار والتمهيد للبيع، والذي يضم حزمة من الإجراءات تبدأ بوضع العقار تحت يد القضاء بتوقيع الحجز عليه وتنتهي بالقيام بأعمال إجرائية تهدف للتمهيد لبيعه بالمزاد، ونتطرق في الباب الثاني إلى النظام الإجرائي في بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ، وذلك من حيث قواعد البيع بالمزايدة وكذا توزيع ما يذره التنفيذ من حصيلة بين الدائنين، ونتبع في ذلك المنهج الجدلي من خلال دراسة القواعد الإجرائية التي أتى بها القانون رقم 09\08 ومقارنتها بتلك التي كانت سارية قبله بموجب الأمر 154\66 للوقوف على إيجابيات النص الجديد وكذا ما يمكن أن يكون قد اعتراه من نقص أو غموض لإمكانية تدارك ذلك في تعديلات مستقبلية.

الباب الأول:

النظام الإجرائي في الحجز على

العقار والتمهيد للبيع

الباب الأول:

النظام الإجرائي في الحجز على العقار والتمهيد للبيع

يتعين على الدائن قبل مباشرته لإجراءات التنفيذ على العقار وجوب قيامه بما يعرف بمقدمات التنفيذ وهي تبليغ السند التنفيذي إلى المدين وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين في مهلة 15 يوما¹ طبقا لمقتضيات المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإذا ما انقضى هذا الأجل دون حصول وفاء من المدين فإن للدائن صاحب حق التأمين العيني² أن ينفذ مباشرة على العقار موضوع تأمينه، فحينها يتعين على الدائن العادي أن يوجه إجراءات التنفيذ إلى منقولات مدينه أولا، فإذا ما أثبت عدم وجودها أو عدم كفايتها للوفاء بدينه ينتقل بعدها إلى التنفيذ على العقار، وذلك لكون التنفيذ على هذا الأخير يعتبر بمثابة إجراء استثنائي للدائن العادي³، وهو ما أكدته المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ كانت المادة 330 من قانون الإجراءات المدنية القديم تمنح المدين أجل 20 يوما للوفاء، وقد عمل المشرع بموجب القانون الجديد على تقصير المدة إلى 15 يوما بنية تسريع إجراءات التنفيذ.

² نصت على الحقوق العينية التبعية المادة 882 وما بعدها من القانون المدني وعدادتها في الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي وحق الامتياز.

³ يرجع ذلك لما يكتسبه العقار من أهمية كعنصر أساسي للثروة بالنسبة للفرد، وقد كان لا يسمح بالتنفيذ عليه إطلاقا كما هو الحال في العصر الإقطاعي في فرنسا أنظر في ذلك :

- Vincent(J), voies d'exécution, Paris, Dalloz, 1976, P 280.

وتتطلق إجراءات التنفيذ على العقار بإجراء الحجز الذي يهدف إلى وضع العقار تحت يد القضاء، لتليه بعدها مجموعة أخرى من الأعمال الإجرائية التي ترمي إلى التمهيد لبيعه بالمزاد، وتبعاً لذلك سوف نقسم هذا الباب إلى فصلين نتطرق في:

- الفصل الأول إلى قواعد وضع العقار تحت يد القضاء.

- وفي الفصل الثاني إلى قواعد التمهيد لبيع العقار.

الفصل الأول:

قواعد وضع العقار تحت يد القضاء

يسعى الدائن إلى وضع عقار مدينه تحت يد القضاء عن طريق ضرب حجز قضائي عليه، ويحقق هذا الإجراء غايتين أو لهما أن الدائن يكون بذلك قد قام بتعيين العقار الذي سوف يكون موضوعا للتنفيذ لاستفاء حقه منه من بقية أموال مدينه، وثانيهما أن وضع العقار تحت يد القضاء بتوقيع الحجز عليه يترتب آثارا تتجه في مجملها إلى تقييد سلطة المدين المحجوز عليه على العقار سواء في تصرفاته القانونية أو المادية¹ التي من شأنها أن تخرج العقار من أن يكون ضمانا لدين الدائن الحاجز، حتى ولو كان هذا الحجز لا يعط لصاحبه استثنارا على العقار المحجوز عليه الذي يجوز أن يكون موضوعا لحجوز أخرى من دائنين آخرين.

وتبعا لذلك نتطرق في المبحث الأول من هذا الفصل إلى توقيع الحجز على العقار وفي المبحث الثاني منه إلى تعدد وآثار الحجز.

¹ العمل القانوني هو كل تصرف قانوني ينصب على العقار أو على ما يدره من ثمار، أما العمل المادي فهو كل تصرف قد يقوم به المدين بنفسه أو عن طريق الغير على العقار أو على ما يدره من ثمار كالهدم أو الإتلاف.

المبحث الأول:

توقيع الحجز على العقار

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إجراء الحجز في الفصل الخامس منه تحت عنوان: " في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة".

وهو ما يثير خلطا حول الحقوق العينية العقارية القابلة للحجز عليها، فماذا يقصد بالحجز على العقار من جهة والحجز على الحقوق العينية العقارية من جهة أخرى؟

نرى أن المشرع قد أساء استخدام المصطلحات القانونية، ولعله كان يقصد بالحجز على العقار هو الحجز على حق الملكية باعتباره حقا عينيا أصليا وقصد بالحجز على الحقوق العينية العقارية الحجز على حق الانتفاع الذي بدوره يعتبر حقا عينيا أصليا، مع استبعاد الحقوق العينية العقارية التبعية رغم عمومية المصطلح الوارد في الفصل الخامس وذلك لكونها لا تقبل بطبيعتها التنفيذ عليها.

وكان من الأحسن أن يتم الاحتفاظ بالمصطلح الوارد في قانون الإجراءات المدنية القديم والذي جاء القسم الثاني منه بعنوان " في الحجز العقاري " لما يشمل من حجز على حق الملكية وحق الانتفاع معا.

ويختص القضاء حماية منه لأطراف رابطة التنفيذ بتوقيع الحجز العقاري بناءا على طلب الدائن وذلك إما على عقار مدينه أو على عقار غيره إذا كان صاحب حق تأمين عيني على العقار موضوع طلب الحجز، وهو ما نصت عليه المادة 721 من

قانون الإجراءات المدنية الإدارية، لهذا يتعين التمييز بين حجز عقار المدين وحجز عقار غير المدين.

المطلب الأول:

حجز عقار المدين

يتولى الدائن العادي الذي بيده سند تنفيذي وأثبت عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها لاستفاء دينه¹، مباشرة إجراءات الحجز على عقار مدينه بمعرفة المحضر القضائي الكائن مكتبه بالمجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصه العقار موضوع الحجز².

وقد أجاز له قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل السادس منه الحجز حتى على عقارات مدينه غير المشهورة بالمحافظة العقارية وهو ما لم يكن معمولاً به في قانون الإجراءات المدنية الملغى³، إلا أننا نستغرب تخصيصه فصلاً مستقلاً لذلك

¹ يشبث الدائن الحاجز عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها لاستفاء دينه بموجب محضر يحرره المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ.

² طبقاً للقانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي في المادة الثانية منه فإن الاختصاص الإقليمي لمكتب المحضر القضائي مدد إلى كامل إقليم المجلس القضائي التابع له، بعد ما كان بموجب القانون السابق رقم 91 - 03 يقتصر اختصاصه على إقليم المحكمة التي يوجد بها المكتب.

³ من شأن السماح بالتنفيذ على العقارات غير المشهورة أن يعطي دفعا أكبر لتنفيذ السندات خاصة أمام وجود عقارات مازالت مملوكة بموجب سندات عرفية وهو ما يساهم كذلك في تسهيل عملية مسح الأراضي التي تعرفها الجزائر تطبيقاً للأمر 74/75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

بسته مواد وإحالاته في جلها على الإجراءات التي أوردها في التنفيذ على العقارات المشهورة من استصدار أمر الحجز إلى غاية صدور حكم رسو المزاد، مع أن الاختلاف الوحيد بينهما هو أن أمر الحجز على العقار المشهر يخضع إلى القيد في المحافظة العقارية على عكس أمر الحجز الواقع على العقار غير المشهر الذي لا يخضع لذلك، إذ يكتفى بقيده بسجل خاص يفتح بأمانه ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز طبقا لما نصت عليه المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتضمن إجراء الحجز القيام بعمل ثانوي مركب يتكون من عنصرين هما: ¹

- استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين.

- قيد أمر الحجز.

الفرع الأول:

استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين

رسمت المادتان 722 و 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات التي يتعين على الدائن إتباعها من أجل استصدار أمر الحجز أمام الجهة القضائية المخول لها ذلك ثم تبليغ هذا الأمر للمدين.

¹ أنظر:

والي (فتحي)، التنفيذ الجبري، القاهرة، دار النهضة العربية، 1979، ص 370.

أولاً: استصدار أمر الحجز

يتعين على الدائن أو ممثله تقديم طلب¹ إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وإذا كان للمدين عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص مختلفة فإنه يمكن للدائن استصدار أمر حجز واحد عليها جميعاً يقدمه أمام رئيس المحكمة الذي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات.

ويتضمن هذا الطلب:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.
 - اسم ولقب المدين وموطنه.
 - وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج الملكية.
- وقد سهت المادة 722 على وجوب ذكر اسم، لقب وموطن مالك العقار المثقل بحق عيني تبعي في حالة ما إذا انتقلت إليه ملكيته من المدين بموجب عقد مشهر بالمحافظة العقارية قبل تاريخ قيد أمر الحجز.

ويرفق طلب الحجز تحت طائلة الرفض بالوثائق المحددة بالمادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.

² لم يضع المشرع أشكالاً في تحرير هذا الطلب إلا أن المعمول به في مختلف الجهات القضائية أنه يقدم في شكل أمر على ذيل عريضة.

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار وشهادة عقارية إذا كان العقار مشهرا، أو مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري إذا لم يكن كذلك.
- مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

يتولى رئيس المحكمة المخظر بطلب الحجز بعد فحصه له وفي أجل 08 أيام¹ إصدار أمر على ذيل عريضة بتوقيع الحجز على العقار، ويتضمن هذا الأمر عدة بيانات أوردتها المادة 724 وهي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.
- تعيين العقار أو الحق العيني المحجوز تعيينا دقيقا من حيث موقعه، حدوده نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

وقد رتبت المادة 724 في فقرتها الأخيرة جزاء قابلية طلب إبطال أمر الحجز إذا ما خلى من أحد البيانات المذكورة، وهو الجزاء الذي لم يكن يتضمنه قانون الإجراءات

¹ لم يكن الأمر 66 / 154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى يحدد أجلا يتعين فيه على رئيس المحكمة البث في الطلب.

المدنية الملغى بل كانت تقضي به المحكمة العليا في قراراتها دون نص إذ اعتبرت في أحد قراراتها تخلف أحد بيانات أمر الحجز يؤدي إلى بطلانه لكون أحكام المادة 379 من القواعد الآمرة¹.

غير أنه وإذا ما تبين لرئيس المحكمة أنه ليس للدائن حق في الحجز على عقار مدينه كعدم قيامه بالحجز على المنقولات أولاً أو أن السند الذي قدمه كسبب للتنفيذ لم يصبح بعد نهائياً، فإنه يتعين عليه رفض طلب الحجز.

وفي غياب نص صريح، يطرح التساؤل حول مدى وجوب تسبب أمر الرفض الذي يصدره رئيس المحكمة وكذا مدى جواز التظلم منه ؟

نرى أن الإجابة عن هذا التساؤل تتطلب أولاً البحث عن الطبيعة القانونية للعمل الذي يقوم به رئيس المحكمة وهو يبيت في طلب الحجز، فهل يدخل ذلك ضمن أعماله القضائية، الإدارية أم الولائية ؟

إن العمل الذي يقوم به رئيس المحكمة في هذا الإطار لا يدخل ضمن الأعمال القضائية لكون الإخطار في العمل القضائي يتم بموجب عريضة افتتاح دعوى طبقاً للقواعد العامة في رفع الدعاوى، ويتخذ في مواجهة أطراف الدعوى ليفصل في منازعة قائمة بينهم، وهو الشيء المفتقد في طلب الحجز، كما لا يمكن اعتباره عملاً إدارياً لكون هذا الأخير يتعلق فقط بالتسيير الإداري للمحكمة.

¹ قرار المحكمة العليا منشور بالمجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 1997، العدد 02، ص 64.

وعليه فإن البث في طلب الحجز سواء بالقبول أو الرفض لا يمكن اعتباره إلا عملاً ولائياً لما يتضمنه من خصائص هذا الأخير كونه يتخذ في غيبة الخصم ولا يفصل في أي منازعة ويأخذ شكل أمر على عريضة، وهو ما يسمح لنا بالقول بجواز إخضاعه إلى أحكام المادة 310 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي توجب تسبيب الأوامر الصادرة على عرائض سواء بالقبول أو بالرفض مع جواز استئناف أمر الرفض أمام رئيس المجلس القضائي في أجل 15 يوماً من تاريخه، كما يمكن القياس على ما نصت عليه المادة 945 من القانون المدني حينما أجازت التظلم من أمر رفض طلب التخصيص على عقار المدين الصادر عن رئيس المحكمة أمام المجلس القضائي وذلك للتأكيد على وجوب أن يتضمن أمر رفض طلب الحجز أسبابه، إذ يتعين على رئيس المحكمة ألا يكتف بالتأشير على العريضة المقدمة له بما يفيد الرفض دون أي بيان لأسباب ذلك، لأن تسبيب أمر رفض الحجز يعطي للدائن حق التظلم منه أمام المجلس القضائي، وهو ما يسمح لهذا الأخير بمراقبة مدى وروده طبقاً للقانون، الشيء الذي من شأنه أن يحقق حماية أكبر لأطراف رابطة التنفيذ، وما عدا ذلك فإنه لا يعقل حرمان الدائن من مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه والتفويت عليه فرصة اقتضاء حقه بصدور أمر برفض الحجز وعدم إعطائه حق التظلم منه.

ثانياً: تبليغ أمر الحجز

وبعد استصداره لأمر الحجز يتعين على الدائن أن يعمل على إحاطة المدين علماً به عن طريق تبليغه له بمعرفة المحضر القضائي طبقاً لقواعد تبليغ الأوراق القضائية، وإذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني للغير يتعين تبليغ هذا الأخير كذلك بأمر الحجز.

ويجب أن تتضمن ورقة التبليغ بالإضافة إلى نسخة من أمر الحجز إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ سوف يباع العقار جبرا عنه، وهو الحكم الذي تضمنته المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و ذلك على عكس القانون الملغى الذي لم يكن يحدد الأشخاص الذين يتعين تبليغهم بأمر الحجز، مما فتح المجال للقضاء للتدخل لتحديد ذلك¹.

الفرع الثاني:

قيد أمر الحجز

يقتضي حجز العقار بالإضافة إلى استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين قيام الدائن بإيداعه بالمحافظة العقارية التي يتبعها العقار من أجل قيده إذا كان له إشهار مسبق بها.

ونصت المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن إيداع أمر الحجز يتعين أن يتم فورا أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل، وعليه فإنه يجوز للدائن تبليغ أمر الحجز وإيداعه بالمحافظة العقارية لأجل قيده في نفس اليوم².

¹ قرار المحكمة العليا منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد 02، ص 64.

² علام (حسن)، موجز القانون القضائي الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ج 2، ص 130.

ويطرح التساؤل حول الجزاء الذي يلحق أمر الحجز إذا لم يعمل الدائن على قيده خلال المدة المحددة بنص المادة 725 وذلك في ظل غياب جزاء قانوني صريح مثلما هو الحال في التشريع الإبراني الفرنسي الذي وضع أجل 90 يوما يتعين خلالها على الدائن بعد تبليغه لأمر الحجز أن يقوم بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل قيده تحت طائلة إعادة الإجراءات¹.

نرى أولا أن مدة يوم واحد التي وضعها المشرع لأجل إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية وإن كانت تعتبر قصيرة نوعا ما إذ تعني ثمان ساعات عمل إداري إذا ما تم استثناء اليوم الذي يتم فيه تبليغ أمر الحجز للمدين، إلا أنه من شأنها أن تكفل حماية أكبر للدائن الحاجز عما كان عليه الحال في ظل القانون القديم الذي كان يحدد هذه المدة بشهر وتقيه بذلك احتمال تصرف المدين المحجوز عليه في العقار، أما الالتزام باحترام هذا الأجل فهو يعني بالدرجة الأولى المحضر القضائي الذي تقع على عاتقه مهمة إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من أجل قيده²، فإذا لم يتقيد بهذه المدة المنصوص عليها في المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا يمكن أن يكون لذلك تأثير على أمر الحجز بسقوطه مثلا في غياب نص يقرر ذلك، إذ يمكن قيده حتى بعد هذا الأجل، إلا أن ذلك من شأنه أن يثير المسؤولية التقصيرية أو الجزائية للمحضر القضائي إذا ما تبث إهماله أو تعمد تأخير إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من أجل تمكين المدين المحجوز عليه من التصرف في العقار.

¹ Julien (P), Taormina (G), voies d'exécution et procédures de distribution, Paris, L.G.D.J 2000, P 395.

² هندي (أحمد)، أصول التنفيذ، الإسكندرية، الدار الجامعية، سنة 1993، ص 312.

وعلى غرار المشرع الفرنسي الذي أعطى صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري وهو يباشر عمله في شهر وقيد السندات¹، نظم المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² سلطات المحافظ العقاري الذي يتعين عليه أن يقوم بقيد أمر الحجز خلال أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه لديه طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 99 من المرسوم السابق الذكر وكذا المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية، مع تسليمه شهادة عقارية إلى المحضر القضائي تتضمن جميع القيود والحقوق الواردة على العقار وكذا أسماء الدائنين، غير أنه يجوز له في نفس الوقت أن يرفض الإيداع إذا ما تبين له إن أمر الحجز غير مرفق بجميع الوثائق اللازمة وفق إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76، وفي حالة ما إذا قبل الإيداع فإنه يمكن له أن يرفض إجراء القيد إذا وقف على إحدى المخالفات المذكورة في المادة 101 من المرسوم أو على ما تضمنته المادة 88 منه حين أوقفت أي إجراء شهر أو قيد في المحافظة العقارية على وجوب وجود إشهار مسبق لسند الملكية، وفي كلتا الحالتين سواء كان المحافظ العقاري قد رفض إيداع أمر الحجز لديه أو رفض قيده يتعين عليه أن يصدر أمرا مسببا ويبلغه إلى الدائن الذي يجوز له الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

¹ Vincent (J), op cit, P 310 .

³ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم: 123/93 المؤرخ في 19 مارس 1993.

وفي العقارات غير المشهورة نصت المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن أمر الحجز الذي يقع على هذه الأخيرة يقتصر قيده بسجل يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المحجوز، وذلك لعدم إمكانية قيده بالمحافظة العقارية في غياب إشهار مسبق له فيها، طبقا لمقتضيات المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني:

حجز عقار غير المدين

قد لا يكون دائما العقار المحجوز عليه ملكا للمدين، إذا يمكن أن يقع الحجز على عقار غير المدين فتوجه في هذه الحالة إجراءات الحجز ضد الغير رغم عدم توافره على صفة المدين وليس له مسؤولية شخصية عن الدين، ويأخذ الغير ضمن هذا المفهوم صفتين، إما صفة الحائز أو صفة الكفيل العيني.

الفرع الأول:

حجز عقار الحائز

تتحقق هذه الصورة عندما يكون للدائن رهن رسمي، حق تخصيص أو حق امتياز على عقار ثم يتصرف المدين في العقار قبل الشروع في التنفيذ عليه، فيكون للدائن أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه الملكية وينفذ عليه¹.

ونصت المادة 911 من القانوني المدني في فقرتها الثانية عند تعريفها للحائز على أنه: " يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ".

¹ حسنين (محمد)، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 02، سنة 1990، ص 130.

وعليه فلا يقصد بالحائز هنا من له السيطرة المادية على العقار بمفهوم نظرية الحيازة¹ ولكن هو مالك العقار المثقل بحق عيني تبعي بموجب سند مشهر بالمحافظة العقارية ودون أن يكون مسئولاً بصفة شخصية عن الدين المضمون بتأمين عيني²، وتبعاً لذلك فلا يمكن في هذه الحالة تصور الحجز على العقارات غير المشهورة كما هو عليه الحال في حجز عقار المدين.

وعليه فلكي نكون أمام حائز للعقار يجب³:

- أن يوجد حق عيني تبعي على عقار مشهر بحيث يكون نافذاً في مواجهة الغير.
- أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه إلى الغير، ويستوي أن يكون التصرف بعوض أو تبرعاً، غير أنه يجب أن يكون التصرف صحيحاً صادراً عن المالك، فلا يعتبر حائزاً وارث المدين لأنه لا يمتلك التركة إلا بعد سداد الديون وبالتالي بعد سداد الحقوق العينية التبعية الواردة على عقارات مورثه⁴.

¹ جميعي (عبد الباسط)، الفزائري (آمال)، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، ص 157.

² سيد أحمد (محمود)، أصول التنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، القاهرة، دار الكتب القانونية، سنة 2006، ص 625.

³ والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 378.

⁴ أبو الوفا (أحمد)، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة 10، سنة 1991، ص 688.

- أن يكون العقار قد انتقل إلى الحائز بموجب سند مقيد بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على قيد أمر الحجز.
- أن لا يكون هذا الغير مسئولاً شخصياً عن الدين، فإذا كان كذلك باعتباره مديناً متضامناً أو كفيلاً شخصياً فلا يعد حائزاً.

ويتعين على الدائن الحاجز الذي يكون دائماً في هذه الحالة صاحب حق تأمين عيني أن يقوم بتبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وتمكينه بنسخة منه، طبقاً لما نصت عليه المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع ضرورة إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ وإلا بيع العقار جبراً عنه¹، وقد تضمنت المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات التي يتعين أن يتضمنها الإنذار وهي :

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.
- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.
- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبراً عنه.

والغرض من كل هذه البيانات هو أن يعلم الحائز بنوع السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه والعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد والدين المطلوب الوفاء به، وهذا

¹ Guinchard (S) et Moussa (T), Droit et pratique des voies d'exécution, Paris, Dalloz, 2000, P 982.

ليتمكن من الاختيار بين أن يفى بالدين أو يخلى العقار أو يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري ضده¹.

فيما عدا ذلك لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قواعد أخرى يتعين إتباعها في التنفيذ على عقار الحائز غير أن القانون المدني جاء ببعض القواعد الموضوعية في هذا الإطار بمناسبة تبيانه لحقوق والتزامات كل من الحائز الرهن والمرتهن مجاريا في ذلك المشرع الفرنسي².

فنصت المادة 923 من القانون المدني على ما يلي:

"إذا لم يختَر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى على هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه بنزع الملكية أو مع التنبيه في وقت واحد".

وقد نصت التشريعات المقارنة على ضرورة تسجيل الإنذار الموجه إلى الحائز بالمحافظة العقارية، فألزم التشريع الفرنسي أن يتم ذلك بعد أجل 30 يوما من تاريخ توجيه الإنذار³، أما التشريع المصري فقد نص على وجوب تسجيل الإنذار والتأشير

¹ والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 380.

² Jauffre (A), Manuel de procédure civile et voies d'exécution, Paris, L.G.D.J, P 229.

³ Vincent (J), op cit, P 307.

Julien(P), Taormina (G), op cit, P 405.

بذلك على هامش تسجيل التنبيه خلال مهلة 15 يوما من تاريخ تسجيل هذا الأخير¹ تحت طائلة سقوط تسجيل تنبيه نزع الملكية وبالتالي يعتبر الحجز كأن لم يكن²، وتتخلص الحكمة من تسجيل الإنذار الموجه إلى الحائز في حماية الغير الذي يتعامل في العقار مع الحائز.

ولم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إلزام الدائن بتسجيل هذا الإنذار بالمحافظة العقارية، غير أننا نرى انه وإن كان صحيحا أن تسجيل الإنذار الموجه للحائز في ظل نظام الشهر الشخصي للحقوق المتبع في فرنسا ومصر ينطوي على حماية للغير حين تعامله مع الحائز ويحقق لديه واقعة العلم بوجود حجز على العقار سواء اطلع بالمحافظة العقارية على اسم المدين مالك العقار الأصلي أو على اسم حائز العقار وذلك لكون الشخص هو محل الاعتبار في هذا النظام، فإنه وعلى العكس من ذلك فإن تسجيل الإنذار في ظل نظام الشهر العيني أين يكون العقار بدلا من الشخص هو محل الاعتبار لا يحقق أي فائدة عملية، وذلك لإمكانية الغير الإطلاع على الوضعية القانونية للعقار والعلم بكل الحقوق أو القيود الواردة عليه، وهو ما يشكل أحد مزايا نظام الشهر العيني.

وبالإضافة إلى الحائز قد ينصب الحجز على عقار مملوك لشخص آخر غير المدين يأخذ صفة الكفيل العيني.

¹ أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 674.

² هندي (أحمد)، خليل (أحمد)، قانون التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، سنة 1999، ص 465.

الفرع الثاني:

حجز عقار الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يقدم عقارا ملكا له ضمانا لدين على شخص آخر، فهو ليس مسئولا شخصيا عن الدين ومع ذلك يمكن التنفيذ على عقاره لاقتضاء حق للغير يضمنه هذا العقار¹.

وبذلك فإن الكفيل العيني يتفق مع حائز العقار في أنهما غير مسئولين شخصيا عن الدين غير انه يتميز عنه في انه قدم بإرادته عقارا مملوكا له لضمان دين للغير، ولا يكون له على خلاف الحائز حق تطهير العقار² كما أن مسؤوليته تكون مقتصرة على العقار المرهون فقط³.

وكما هو عليه الحال عند الحائز لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قواعد التنفيذ على عقار الكفيل العيني ما عدا ما نصت عليه المادة 726 حينما ألزمت الدائن بتبليغ أمر الحجز إلى الكفيل العيني، فيما تضمن القانون المدني قواعد موضوعية في هذا الإطار وذلك بمناسبة تطرقه إلى أثر الرهن بين الدائن والمرتهن في المادتين 901 و902 في فقرتها الثانية.

¹ هندي (أحمد)، خليل (أحمد)، المرجع السابق، ص 465.

² والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 383.

³ حسنين (محمد)، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 70.

فنصت المادة 901 على أنه:

" إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك".

فيما نصت الفقرة الثانية من المادة 902 على أنه:

" إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخليه العقار".

وقد بينت المادة 922 من القانون المدني الإجراءات التي تتم بها تخلية العقار، ويكون ذلك بموجب تقرير يقدمه الحائز أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة التي يجري أمامها التنفيذ ويطلب التأشير بذلك بهامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال 15 يوما من تاريخ التقرير بها.

ونشير في هذا الإطار إلى أن الخلاف الفقهي المطروح حول الإجراءات الواجب إتباعها في التنفيذ على عقار الكفيل العيني بين من يرى ضرورة إتباع نفس إجراءات الحجز على عقار الحائز باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين مع إنذار الحائز أو الكفيل العيني مادام أنهما غير مسئولين شخصيا عن الدين لكون التنفيذ في كلتا الحالتين يتم على عقار مثقل بحق عيني تبعي غير مملوك للمدين¹، وبين من يرى أن توجيه أمر الحجز يتم مباشرة إلى الكفيل العيني دون المدين باعتباره هو مالك العقار

¹ أنظر حول هذا الرأي:

سيف (رمزي)، قواعد تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية، مصر، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة، ص 402.

لكون التنفيذ يتم بموجب عقد الرهن ولا توجد أي فائدة من توجيه أمر الحجز متضمنا بيان العقار المحجوز عليه إلى المدين وهو الذي لم تكن له أي صفة على العقار ولا يتصور تصرفه فيه¹، هو خلاف لا يمكن تصوره في ظل نظام الشهر العيني الذي تم تقريره في الجزائر بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكون أمر الحجز لا يقيد بالمحافظة العقارية لا باسم المدين ولا باسم الحائز أو الكفيل العيني وإنما على البطاقة المخصصة للعقار ذاته، فتتحقق بذلك حماية الغير الذي يعلم بأمر الحجز المضروب على العقار بمجرد إطلاعه على وضعيته العقارية.

من هذا المنطلق فإننا لا نرى ضرورة تبليغ المدين بأمر الحجز على العقار المثقل بحق تأمين عيني إذا لم يكن مالكا له وكان هذا العقار قد مسه إجراء المسح، ويكتفى في ذلك بإجراء تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين قبل استصدار أمر الحجز وهو ما يدخل ضمن مقدمات التنفيذ، كل ذلك من أجل استغلال مزايا نظام الشهر العيني في تبسيط إجراءات التنفيذ على العقار، وإلا ما الفائدة من إتباع هذا النظام الجد مكلف ماديا إذا لم يتم الاستفادة من مزاياه عمليا.

¹ أنظر حول هذا الرأي :

- أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 676.
- والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 384.
- سيد أحمد (محمود)، المرجع السابق، ص 626.
- مروك (نصر الدين)، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومة، سنة 2005، ص 254.

المبحث الثاني:

تعدد وآثار الحجز

إن توقيع الدائن للحجز على العقار وفق الإجراءات السابق ذكرها لا يعطيه الحق في الاستئثار بالعقار المحجوز عليه لاقتضاء حقه منه بمفرده، بل يمكن لأي دائنين آخرين أن يوقعوا حجوزا أخرى على نفس العقار، ويرتب أي حجز يوقع آثار قانونية سواء على المحجوز عليه أو على العقار المحجوز ذاته.

وعليه سوف نتطرق أولاً إلى حالة تعدد الحجز ثم إلى آثار الحجز.

المطلب الأول:

تعدد الحجز على العقار

تقتضي القاعدة العامة أن الحجز على المال لا يختص به الحاجز بمفرده ولا يمنع من توقيع حجوز لاحقه، إذ يمكن لأي دائن آخر أن يوقع حجوزا أخرى على العقار المحجوز ولو كان الحاجز الأول دائننا صاحب حق عيني تبقي على العقار¹.

في هذا الإطار نصت المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالة تعدد الدائنين طالبي الحجز على نفس العقار، فأوجب على كل واحد منهم

¹ والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 380.

استصدار أمر منفرد بالحجز وفق ما سبق ذكره والعمل على قيده بالمحافظة العقارية، كما يتعين على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين لكي يصبح طرفا في إجراءات التنفيذ، غير أنه وإذا كان القانون قد سمح بتوقيع أكثر من حجز واحد على نفس العقار فإنه يتعين اتحاد هذه الحجوز ما دام أنها ترمي إلى تحقيق هدف واحد وهو الوصول إلى بيع العقار بالمزاد لاستيفاء مبلغ الديون منه، وذلك لكون إجراءات البيع تتم مرة واحدة تنفيذا لجميع الحجوز وليس لكل حجز على حدى، وهو ما يطرح مسألة العلاقة بين هذه الحجوز ومدى إمكانية حلول حجز مكان الآخر.

الفرع الأول:

العلاقة بين الحجوز

إن وحدة الهدف الذي ترمي إليه الحجوز الواقعة على نفس العقار يقتضي ضرورة التنسيق بينها بتوحيد الإجراءات اللاحقة على أمر الحجز والتي ترمي إلى الوصول لبيع العقار بالمزاد، إذ لا يمكن القيام بإجراءات البيع بعنوان كل حجز على حدى، وهو ما يطرح التساؤل حول أي من الدائنين الحاجزين الذي يكمل إجراءات التنفيذ إلى نهايتها ؟

لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ذلك على خلاف بعض التشريعات المقارنة¹، غير أن العمل دأب على أن الدائن الذي قيد حجه أولا هو من

¹ قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، م 403 - 2.

يختص بمباشرة الإجراءات التالية على الحجز بعنوان جميع الحجوز التي تمت على العقار، غير أن توحيد الإجراءات اللاحقة على الحجز لا يمكن أن يترتب عليه اندماج جميع الحجوز في حجز واحد إذ يبقى كل حجز مستقل عن الآخر، ولا يمتد أثر تنازل صاحب الحجز المقيد أولاً عن حجزه أو سقوط أو بطلان هذا الحجز إلى بقية الحجوز، وهو ما يطرح إمكانية حلول حاجز مكان آخر في متابعة إجراءات التنفيذ.

الفرع الثاني:

حلول الحاجز اللاحق في متابعة إجراءات التنفيذ

يتولى الدائن الحاجز الذي عمل على تقييد حجزه أولاً بالمحافظة العقارية متابعة إجراءات التنفيذ اللاحقة على الحجز إلى غاية الوصول لبيع العقار بالمزاد، غير انه قد يطرأ خلال سير هذه الإجراءات من الأسباب ما قد يستلزم حلول الحاجز التالي له في ذلك.

لم يتطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية على تبيان حالات حلول حاجز مكان آخر، غير أنه يمكن إجمال حالات الحلول فيما يلي :

- تقاعس الحاجز الأول في مباشرة الإجراءات.
- تقرير بطلان الحجز الأول عن طريق القضاء.
- تنازل الحاجز الأول عن حجزه.

المطلب الثاني:

الآثار القانونية للحجز

ينتهي توقيع الدائن للحجز على العقار وفق الإجراءات السالف ذكرها إلى وضعه تحت يد القضاء، ويخضع بداية من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية إلى غاية بيعه بالمزاد إلى نظام قانوني خاص نظمه قانون الإجراءات المدنية في المادة 730 وما بعدها تتجلى آثاره على المحجوز عليه وكذا على العقار المحجوز نفسه.

الفرع الأول:

آثار الحجز على المحجوز عليه

إن توقيع الحجز على العقار لا يخرج من ذمة صاحبه إذ يستمر مالكا له ما لم يتم بيعه بالمزاد، غير أن آثار هذا الحجز عليه تتجلى في الحد من السلطات المقررة له¹ استنادا إلى عناصر حق الملكية وذلك في حق التصرف الاستعمال والاستغلال.

أولا: من حيث حق المحجوز عليه في التصرف

إن رعاية حق الحاجز في استثناء دينه من بيع العقار المحجوز تقتضي وضع قواعد تحول دون تهديد هذا الحق من المدين أو الحائز، وفي هذا الإطار نصت المادة 735 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

¹ مصطفى النمر (أمين)، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، سنة 1971، ص 378.

" لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينة عليه وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال...".

لقد حظر هذا النص على المحجوز عليه التصرف في العقار بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ليذهب في الأخير إلى تقرير جزاء قابلية هذا التصرف للإبطال، وهو ما لا نراه يتماشى مع المبادئ القانونية، إذ كيف يمكن حظر تصرف قانوني ما مع تقرير قابلية إبطال هذا التصرف إذا ما تم مخالفة هذا الحظر ؟

علما أن التصرف القابل للإبطال يعتبر صحيحا منتجا لآثاره القانونية قبل تاريخ إبطاله وفق ما هو متعارف عليه في نظرية بطلان التصرفات القانونية في القانون المدني في مواده 99 وما بعدها.

لذا كان على المشرع إذا ما تمسك بهذا الجزاء أن يجيز للمحجوز عليه التصرف في العقار المحجوز غير أن تصرفه هذا يكون قابلاً للإبطال من كل ذي مصلحة هذا من جهة¹، ومن جهة أخرى فإن تقرير جزاء قابلية إبطال التصرفات القانونية الناقلة للملكية أو المرتبة لحق عيني التي يعقدها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا يتماشى مع بقائه مالكا للعقار بعد توقيع الحجز²، إلا إذا رأى المشرع الجزائري أن قيد أمر الحجز ينزع ملكية العقار من المحجوز عليه ويكون قد تصرف بذلك في غير ملكه، ودفعه إلى وضع جزاء يتماشى مع ما نصت عليه المادة 397 من القانون

¹ كانت المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية القديم لا تجيز للمحجوز عليه التصرف في العقار المحجوز وتقرر بطلان التصرف إذا ما تم مخالفة لهذا الحظر.

² جميعي (عبد الباسط)، طرق التنفيذ وإشكالاته، القاهرة، دار الفكر العربي، سنتي 1967 – 1968، ص 14.

المدني التي تحكم بيع ملك الغير، غير أن هذا الأثر لم يفصح عنه عند تنظيمه للقواعد الإجرائية للحجز ولم يقل به أحد.¹

لقد رتبت بعض التشريعات المقارنة² على تصرفات المحجوز عليه في هذا الإطار جزاءا يتماشى والتكيف القانوني لنظام الحجز العقاري واعتبرت هذه التصرفات صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية، ولا يمكن لها أن تؤثر على مواصلة إجراءات التنفيذ لكونها غير نافذة في مواجهة الدائن الحاجز والراسي عليه المزاد³، ولا يلزم الحاجز باتخاذ أي إجراء في مواجهة المتصرف إليه ما دام انه عالما بالحجز لاكتسابه الحق العيني بعد قيد أمر الحجز، وعليه فإذا بيع العقار بالمزاد فإن ما يبقى من ثمنه بعد استفاء الدائنين لحقوقهم يرجع إلى المتصرف إليه، وهو الجزاء الذي نرى انه يتماشى ونظام الحجز، وكذا مع ما جاءت به المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حينما اعتبرت التصرفات الواردة على العقار بعد قيد أمر الحجز نافذة إذا ما أودع المحجوز عليه بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر قبل جلسة المزادة

¹ انظر في ذلك:

- هندي (أحمد)، خليل (أحمد)، إسماعيل عمر (نبيل)، التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، سنة 2003، ص 405.
- محمد دويدار (طلعت)، طرق التنفيذ القضائي، الإسكندرية، منشأة المعارف، سنة 1994، ص 512.
- حسنين (محمد)، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الكويت، مكتبة الفلاح، الطبعة الثانية، سنة 1986، ص 189.
- Vincent (J), op cit, P 300.

² قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، المادة 405.

³ جميعي (عبد الباسط)، المرجع السابق، ص 17.

مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عنه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين.

واستثناء عن قاعدة عدم جواز تصرف المحجوز عليه في العقار أو إثقاله بأي تأمينات عينية التي تضمنتها المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أوردت الفقرة الثانية من نفس المادة إمكانية أن يقوم بائع العقار المحجوز، مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم بقيد حق امتياز على العقار حتى بعد قيد أمر الحجز طبقا للأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني.

وقد نصت في هذا الإطار المادة 999 من القانون المدني على أن:

" ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع، ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا ما انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا".

فيما نصت المادة 1001 على أن:

" للشركاء الذين اقتسموا عقارا حق امتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999".

ثانيا: من حيث حق المحجوز عليه في الاستعمال

أضفت المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحجوز عليه من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وإلى أن يتم البيع صفة الحارس وذلك إذا لم يكن العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز وهي حراسة مصدرها القانون.

وللمحجوز عليه مقابل حراسته للعقار أن يستعمله فيما أعد له ، فأجيز له أن يبقى مؤقتا ساكنا بالعقار دون أجره إلى أن يتم البيع¹، ويخضع في ذلك للالتزامات المفروضة على الحارس وفق ما تنص عليه المادة 607 من القانون المدني في وجوب التزامه بالمحافظة على العقار بادلا عناية الرجل العادي، غير انه وإذا ما بدى للدائن الحاجز أن المحجوز عليه قد تعسف في استعماله للعقار أو أساء في ذلك بشكل من شأنه أن يهدد مواصلة التنفيذ، فله أن يعمل على استصدار أمر قضائي أمام قاضي الأمور المستعجلة² يطلب بموجبه عزل المحجوز عليه بصفته حارسا وتعيين حارس قضائي بدلا عنه وهو الحكم الذي يفهم مما تضمنته المادة 730 من قانون إجراءات المدنية والإدارية بعبارة "... ما لم يؤمر بخلاف ذلك".

¹ هندي (أحمد)، خليل (أحمد)، المرجع السابق، ص 488.
مصطفى النمر (أمنية)، المرجع السابق، ص 382.

- Julien (P), Taormina (G), op cit, P 399.

² علي راتب (محمد)، نصر الدين كامل (محمد)، فاروق راتب (محمد)، قضاء الأمور المستعجلة، مصر، عالم الكتب، الطبعة 06، ص 1155.

- Vincent (J), op, cit, P 319

وبفقدانه لصفة الحارس فإن المحجوز عليه يحرم من استعمال العقار المحجوز
رغم بقائه مالكا له.

ثالثا: من حيث حق المحجوز عليه في الاستغلال

إن استعمال الشيء واستغلاله يقتربان أحدهما من الآخر، فإذا استعمل المالك
الشيء بشخصه سمي هذا استعمالا، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر
يتقاضاه من الغير سمي هذا استغلالا¹، وتتجلى الصورة المثلى لاستغلال العقار في
تأجيره للغير.

وقد خولت المادة 731 في فقرتها الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
للمحجوز عليه إمكانية استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقار المحجوز
عليه إذا أثبت أن ذلك من شأنه أن يزيد من إيرادات العقار ولا يمكن أن يضر بمصالح
أطراف الحجز، ويعود للقاضي أمر تقدير ذلك بناء على الوقائع والمعطيات المتوفرة
لديه، كما يرجع إليه تحديد المدة التي يسمح بموجبها للمحجوز عليه بإيجار العقار،
ويمكن التظلم من الأمر الذي رخص بإيجار العقار المحجوز أمام من أصدره لطلب
التراجع عنه أو تعديله طبقا لمقتضيات المادة 312 من قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

أما إذا تصادف الحجز مع كون العقار قد سبق للمحجوز عليه تأجيره فإنه
يتعين في هذه الحالة التفرقة بين التأجير الذي يتم بموجب عقد له تاريخ ثابت قبل قيد

¹ السنهوري (عبد الرزاق أحمد) الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات العينية والشخصية، بيروت،
منشورات الحلبي الحقوقية، ج 10، الطبعة الثالثة، سنة 2000، ص 496.

أمر الحجز بالمحافظة العقارية وبين حالة ما إذا كان هذا العقد لا يتضمن تاريخا ثابتا أو أنه قد أبرم بعد قيد أمر الحجز.

—أ— عقد الإيجار الثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز

أبقت المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على نفاذ عقد إيجار العقار المحجوز إذا كان له تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز في حق الحاجزين وكذا الراسي عليه المزداد دون تحديد لمدة سريان هذا الإيجار في حقهم، غير أن القانون المدني أورد في المادة 896 منه حكما خاصا بسريان عقد إيجار العقار المحجوز في حق الدائن المرتهن، فنصت الفقرة الثانية على أنه:

" إذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

ويتعين الإشارة إلى أنه وطبقا لأحكام الأمر 75 / 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولاسيما المادة 17 منه يتوجب شهر عقود الإيجار الواردة على العقار التي تساوي أو تزيد مدتها عن 12 سنة بالمحافظة العقارية وإلا فإنه لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير.

وعليه فإنه لا يكف لنفاذ عقد الإيجار في حق الحاجز والراسي عليه المزداد لمدة تساوي أو تزيد عن 12 سنة أن يكون له تاريخ ثابت، بل يتعين أن يكون قد تم شهره بالمحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز بالنسبة للدائن العادي والراسي عليه المزداد، وقبل قيد حق التأمين العيني بالنسبة للدائن المرتهن.

وقد خولت المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للحاجز وللراسي عليه المزاد ولو بعد البيع حق التمسك بعدم نفاذ عقد الإيجار إذا ما ثبت وقوع غش من المحجوز عليه أو المستأجر، ولهما في ذلك اختصاص هذين الآخرين لاستصدار حكم في الموضوع يقضي بفسخ عقد الإيجار.

نرى أن حق الحاجز في التمسك بعدم نفاذ الإيجار في مواجهته يتعين إبداءه أثناء إجراءات التنفيذ وقبل إيقاع البيع لانتفاء مصلحته بعد ذلك، أما الراسي عليه المزاد فينشأ له هذا الحق بعد صدور حكم إيقاع البيع، ولا يمكن له قبل ذلك إثارة مثل هذا الدفع لعدم تمتعه بهذه الصفة إذ يعتبر من الغير.

– ب – عقد الإيجار الذي ليس له تاريخ ثابت أو المبرم بعد قيد أمر الحجز.

لقد فصلت المادة 731 في فقرتها الثانية في عقد الإيجار الذي ليس له تاريخ ثابت أو المبرم بعد قيد أمر الحجز فجعلته غير نافذ في حق الدائن الحاجز، وهو الجراء الملائم قانونا لمثل تصرفات المحجوز عليه التي تأتي بعد قيد أمر الحجز، على خلاف ما نصت عليه المادة 735 من جزاء قابلية الإبطال إذا ما تم التصرف في العقار المحجوز عليه تصرفا ناقلا للملكية.

وقد غفل المشرع على ذكر عدم نفاذ عقد الإيجار كذلك في حق الراسي عليه المزاد وهو ما يثير التساؤل حول مدى جواز تمسكه بذلك ؟

نرى أنه قياسا على ما أورده المشرع في الفقرة الأولى من المادة 731 من حق الراسي عليه المزاد في التمسك بعدم نفاذ التصرف في مواجهته إذا ما ثبت وقوع غش من المدين أو المستأجر في عقد الإيجار الثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، فإنه من

الأخرى أن يكون له هذا الحق إذا ما تعلق الأمر بعقد مبرم بعد قيد أمر الحجز، وذلك لتأثر مصلحته إذا ما انتقل إليه العقار وهو مثقل بحق إيجار.

الفرع الثاني:

آثار الحجز على العقار المحجوز

بالإضافة إلى آثاره على المحجوز عليه بتقييد سلطاته على العقار وفق ما سبق تبيانه، فإن للحجز آثار كذلك على العقار المحجوز من حيث ثماره وإيراداته، وقد نصت في هذا الإطار المادة 732 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

" تلحق بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية..."

ويدخل في هذا الإطار كل ما يذره العقار من ثمار طبيعية، صناعية أو مدنية¹ إذا تعتبر محجوزة بقوة القانون من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وطوال المدة التي يستغرقها الحجز وحتى يتم البيع بالمزاد، لتلحق بالعقار بأن تصبح كأنها جزء منه فيوزع ثمنها كما يوزع ثمنه².

¹ الثمار الطبيعية: وهي كل ما ينتج من فعل الطبيعة ولا دخل لإرادة الإنسان في إحداثه كالكأ.

الثمار الصناعية: وهي تنتج من فعل الإنسان كالمحصول الزراعي.

الثمار المدنية: وهي ما يغله العقار من دخل نقدي يلتزم به الغير في مقابل استفادته من منافع العقار بموجب عقد.

² أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 65.

- Cuhe (P) et Vincent (J), Voies d'exécution et procédures de distribution, Paris, Dalloz, 10ème édition, 1970, P 278.

ويكون له حق امتياز عليها كل من كان له امتياز على العقار¹، وبالتالي فإن حق التقدم المخول للدائن الممتاز لا يتعلق بثمن العقار فحسب وإنما يشمل أيضا توابعه من وقت الحجز عليه².

وقد أجازت المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمحجوز عليه بيع ثمار العقار متى كان ذلك يدخل ضمن أعمال الإدارة الحسنة المنوطة به بصفته حارسا على العقار على أن يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة، كما يجوز له بموجب ترخيص يصدره رئيس المحكمة في شكل أمر على عريضة حصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى على أن يودع ثمنها دائما بأمانة ضبط المحكمة.

وإذا قام المحجوز عليه بأي اختلاس أو إتلاف لها فإن فعله يقع تحت طائلة المادة 364 من قانون العقوبات التي تعاقب المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

وقد يحدث أن يقوم المحجوز عليه ببيع ثمار العقار قبل جنيها وذلك بموجب عقد ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، فهل يكون هذا البيع نافذا في حق الدائنين الحاجزين؟

¹ Joly (A), procédures civiles et voies d'exécution, édition Sivey 1969, P 113.

- Cuche (P) et Vincent (J), op cit, P 27.

² خلاصي (أحمد)، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، الجزائر، منشورات عشاش، 2003، ص 388.

لم يعالج قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الحالة، غير أننا نرى قياساً على الإجراءات التي يبرمها المحجوز عليه على العقار قبل قيد أمر الحجز أن تصرفه في الثمار قبل هذا التاريخ حتى ولو لم يتم جنيها يكون نافذاً في حق الحاجزين سواء كانوا عاديين أو ذوو تأمين خاص¹، ما لم يكن تصرفه مشوباً بغشٍ إضراراً بهؤلاء، إذ يجوز لهم في هذه الحالة طلب عدم نفاذ هذا التصرف في مواجهتهم إذا ما أثبتوا هذا الغش.

غير أنه وإذا كان تصرف المحجوز عليه في ثمار العقار قد تم بعد قيد أمر الحجز، فإن تصرفه يكون غير نافذ في مواجهة الدائنين الحاجزين ما لم يكن داخلاً ضمن أعمال الإدارة الحسنة المرخص له بها بصفته حارساً على العقار، على أن يودع ثمن ذلك بأمانة ضبط المحكمة طبقاً لمقتضيات المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وإذا كان العقار المحجوز عليه مؤجراً فإن ما يذره من أجرة باعتبارها ثماراً مدنية تلتحق بالعقار ونميز فيها بين حالتين:

أولاً: حالة ما إذا لم يتم الوفاء بالأجرة مقدماً

اعتبرت المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجرة العقار المؤجر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد قيام الحاجز بتبليغه بأمر الحجز، ويمتنع عليه بعد تاريخ التبليغ الوفاء بها لمالك العقار، أما إذا لم يقم الحاجز بإجراء هذا التبليغ أو أن المستأجر قد سبق له وأن أوفى بالأجرة قبل تاريخ التبليغ، فإن المدين يعتبر مسؤولاً

¹ يتجه رأي في فرنسا إلى اعتبار تصرف المحجوز عليه في ثمار العقار قبل جنيهاً بعقد ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز نافذاً في حق الحاجزين العاديين دون الدائنين المرتهن إلا إذا كان التصرف ثابت التاريخ قبل قيد الرهن.

عن كل ما قبضه بصفته حارسا، ويتعين عليه أن يودع ما قبضه بأمانة ضبط المحكمة.

وتجب الإشارة إلى أن التزام المستأجر بعدم دفع الأجرة بعد تبليغه بأمر الحجز لا يمتد إلى المدة السابقة على قيد أمر الحجز متى أجل دفع أجزتها، إذ يتعين على الدائن إذا ما أراد الحجز عليها إتباع إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير¹.

وفي حالة ما إذا تعدد الحاجزون فإن التبليغ الموجه من قبل أحدهم إلى المستأجر ينتج أثره لجميعهم، فإذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة للمحجوز عليه رغم تبليغه فإن هذا الوفاء لا يسر في حق الحاجزين² ويبقى مسؤولا عن ما دفعه، كما لا يمنع هؤلاء من الرجوع على المحجوز عليه بما قبضه من أجرة بصفته حارسا على العقار.

ثانيا: حالة الوفاء بالأجرة مقدما

عادة ما يحدث في بعض الإيجارات العقارية أن يقوم المستأجر بالوفاء بالأجرة مقدما وعن كل مدة عقد الإيجار ويقوم المؤجر مقابل ذلك بإعطاء مخالصة، وهو ما يطرح التساؤل حول نفاذ ذلك في حق الحاجز إذا ما قيد أمر حجزه خلال فترة سريان عقد الإيجار؟

¹ والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 430.

² زروقي (لبي)، دراسة تحت عنوان إجراءات الحجز العقاري، منشورة بالمجلة القضائية، سنة 1997، العدد 2، ص32.

لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هذه الحالة، غير أن القانون المدني أورد حكم ذلك بالنسبة للدائن المرتهن بمناسبة معالجته لأثر الرهن بين المتعاقدين، ولا نرى مانعا يحول دون تمديد تطبيق هذا الحكم إلى الدائن العادي والراسي عليه المزاد، إذ نصت في هذا الإطار المادة 897 من القانون المدني على أنه:

" لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل نزع الملكية.

وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة "

وعليه فلكي تكون المخالصة بالأجرة أو الحوالة بها نافذة في حق الدائنين الحاجزين يجب:

- أن يكون لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز¹ فإذا لم تكن كذلك فيفترض فيها أنها تمت بعده وبالتالي لا يحتج بها على أي كان².

¹ تجيز المادة 409 من قانون المرافعات المصري الاحتجاج بالمخالصة أو الحوالة لمدة سنة ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل قيد أمر الحجز.

² إسماعيل عمر (نبيل)، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 1996، ص 388.

- أن لا تزيد مدتها عن ثلاث سنوات بالنسبة للدائن المرتهن فإذا ما تجاوزت هذه المدة فإنه يتعين أن يكون لها تاريخ ثابت قبل إنشاء الرهن، وإلا خفضت إلى ثلاث سنوات.

ومن الفقه من يبرر ذلك إلى أن قبض الأجرة أو الحوالة بها في هذه الحالة هي أقرب إلى أعمال التصرف منها إلى أعمال الإدارة الحسنة¹.

وبعد توقيع الحجز على العقار وفق ما سبق ذكره مع ما يترتب به هذا الإجراء من آثار، تستمر إجراءات التنفيذ بالانتقال إلى مرحلة ثانية يتعين فيها على طالب التنفيذ إتباع جملة أخرى من الإجراءات من أجل التمهيد لبيع العقار.

¹ السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، المرجع السابق، ص 405.

الفصل الثاني:

قواعد التمهيد لبيع العقار

يلزم الدائن طالب التنفيذ في مرحلة ثانية باتخاذ مجموعة أخرى من الإجراءات يكون الغرض منها هذه المرة التمهيد لبيع العقار المحجوز عليه وذلك بمعرفة المحضر القضائي الذي يتولى الإعداد لقائمة شروط البيع وفق مقتضيات محددة قانوناً.

وتنتهي هذه المرحلة بتولي القضاء مهمة الفصل في جميع المنازعات التي قد تثار بمناسبة إجراءات التنفيذ التي تم اتخاذها وذلك قبل انعقاد جلسة البيع بالمزايدة.

وسوف نتولى في هذا الفصل التطرق:

في المبحث الأول إلى إعداد قائمة شروط البيع.

وفي المبحث الثاني إلى منازعات التنفيذ.

المبحث الأول

إعداد قائمة شروط البيع

يتولى المحضر القضائي بصفته مكلفاً بالتنفيذ نيابة عن الدائن إذا لم يقيم المدين بالوفاء بالدين خلال أجل 30 يوماً من تبليغ أمر الحجز إليه، بإعداد قائمة تتضمن الشروط التي سوف يتم البيع على أساسها، وعليه أن يبذل في ذلك عناية خاصة لما تكتسبه هذه القائمة من أهمية¹، وقد عمل قانون الإجراءات المدنية

¹ Julien (P) et Taormina (G), op cit, P 407.

والإدارية على ضبط مقتضياتها وألزم الحاجز بضرورة تبليغ أطراف التنفيذ بها قبل الإعلان عن البيع.

المطلب الأول:

مقتضيات قائمة شروط البيع

حددت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المقتضيات التي يتعين أن تتضمنها قائمة شروط البيع التي يتولى المحضر القضائي إعدادها، وذلك من حيث مضمونها وكذا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بها العقار موضوع التنفيذ.

الفرع الأول:

مضمون قائمة شروط البيع

- يتعين أن تتضمن قائمة شروط البيع التي يتم بيع العقار على أساسها مجموعة من البيانات حددتها المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في:
- 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 وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
 - تعيين العقار و/ أو الحق العيني المحجوز، تعييننا دقيقا لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا

أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر.
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفصل عند 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.

وما يلاحظ على البيانات التي يتعين أن تتضمنها قائمة شروط البيع أنها تشمل ملخصا عن كافة إجراءات التنفيذ السابق اتخاذها وتواريخها، مع التركيز على التحديد الدقيق للعقار موضوع التنفيذ بما لا يدع أي مجال للبس.

ويقصد بشروط البيع الوارد كبيان سادس في نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو ما ينص عليه عادة في عقود البيع الاتفاقية كالإشارة مثلا إلى حقوق الارتفاق الواردة على العقار أو إلى تنبيه الراسي عليه المزار إلى شرط عدم ضمان العيوب الخفية الذي تضمنه نص المادة 385 من القانون المدني، أو عدم استحقاقه لثمار العقار إلا من تاريخ تسلمه¹.

ونظرا لما يكتسبه الثمن الأساسي الذي تفتتح به المزيدة من أهمية كبيان في قائمة شروط البيع، فإن المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خولت

¹ أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 683.

دويدار (طلعت محمد)، المرجع السابق، ص 467.

مهمة تحديده إلى خبير مختص يعين بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، ويتولى الخبير المعين في هذا الإطار مهمة وضع قيمة تقريبية للعقار موضوع التنفيذ بالرجوع إلى ما هو جاري به العمل في السوق ويتم على أساس هذه القيمة التقريبية تحديد الثمن الأساسي الذي يتم على أساسه افتتاح المزايمة، ويتعين على الخبير إيداع تقرير بالمهام المسندة إليه خلال الأجل الذي حدد له، على أن لا يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بخبير آخر، ويمكن لكل ذي مصلحة المنازعة في الثمن الأساسي الذي اقترحه الخبير وتضمنته قائمة شروط البيع وفق ما سوف يلي بيانه في المبحث الثاني.

ويعتبر مضمون قائمة شروط البيع مؤقتا، إذ يمكن إضفاء تعديلات عليه بعد الفصل في الاعتراضات التي قد تقدم بشأن القائمة، ولا تكتس هذه الأخيرة الصفة النهائية إلا بعد ذلك¹.

وقد رتبت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جزاء قابلية إبطال قائمة شروط البيع بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا خلت من أحد البيانات السالف ذكرها، وفي هذه الحالة يتعين على المحضر القضائي أن يعيد تجديدها على نفقته، وهو ما يعد جزاء على تقصيره في إعدادها.

¹ Julien (P) et Taormina (G), op cit, P 40.

الفرع الثاني:

إيداع قائمة شروط البيع

تتطلب مقتضيات قائمة شروط البيع بالإضافة إلى إعدادها وفق المضمون السالف ذكره، أن يقوم المحضر القضائي تكملة لإجراءات التمهيد لبيع العقار بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المحجوز¹، وفي حالة تعدد العقارات التي يتم التنفيذ عليها فإنها تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بها أحد هذه العقارات، وكانت المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية الملغى تخول ذلك إلى محكمة مقر المجلس القضائي الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار المحجوز دون سواها.

ويتعين أن ترفق هذه القائمة حين إيداعها بمجموعة من المستندات حددتها

المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

¹ العبودي (عباس)، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2006، ص 120.

وتدفع عن هذا الإيداع رسوم حددتها أحكام المادتين 213 و265 من قانون التسجيل¹، ويقيد بسجل خاص يسمى سجل إيداع العقود المختلفة يمسك على مستوى أمانة ضبط المحكمة.

يقوم رئيس المحكمة المختص بعد إيداع قائمة شروط البيع لديه بالتأشير على محضر الإيداع ويحدد به تاريخ جلسة نظر الاعتراضات التي يمكن لأطراف التنفيذ إثارتها حول القائمة، وكذا تاريخ وساعة انعقاد جلسة البيع بالمزايدة، على أن يكون لاحقا للجلسة الأولى، ويعتبر هذا التاريخ احتماليا لكون إجراء البيع فيه معلق على شرط عدم تقديم اعتراضات على القائمة².

ويعاب على المشرع الجزائري عدم تحديده لأجل يتعين خلاله على الحاجز إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وذلك بهدف تفعيل الإجراءات وتسريعها تجنباً لعدم بقاء المحجوز عليه تحت رحمة الحاجز، وهو ما من شأنه أن يفتح باب التعسف إضراراً به.

وقد نصت بعض التشريعات المقارنة³ في هذا الإطار على مهلة تحسب من تاريخ توقيع الحجز يتعين خلالها على الحاجز إعداد قائمة بشروط البيع وإيداعها

¹ عدلت المادتين 213 و265 من قانون التسجيل بموجب قانون المالية لسنة 2001 بأن أصبح الرسم يقدر بـ: 1500 دج.

² والي (فتحي)، التنفيذ الجبري، ص 498.

³ المادة 414 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري تحدد الأجل بـ 90 يوماً. المادة 688 قانون الإجراءات المدنية الفرنسي تحدد الأجل بـ 40 يوماً.

- Cuhe (P) et Vincent (P), op cit, P 285.
- Brenner (C), voies d'exécution, Paris, Dalloz, 1998, P 138.

بأمانة ضبط المحكمة تحت طائلة سقوط أمر الحجز إذا ما تم الإيداع بعد هذا الأجل، وهو ما يدفع الدائن إلى معاودة إجراءات التنفيذ من جديد بدءاً من استصدار أمر حجز جديد جزاء له على تقاعسه في مواصلة التنفيذ من جهة وحماية المحجوز عليه من التعسف من جهة أخرى.

المطلب الثاني:

الإخطار بالإيداع والإعلان عن البيع

نظراً للأهمية التي يكتسبها إجراء إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد، أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضرورة الإخطار بهذا الإيداع من أجل إتاحة حق تقديم الاعتراضات التي يتولى القضاء الفصل فيها، ويقوم المحضر القضائي بعدها بالإعلان عن البيع للجمهور وفق أشكال محددة.

الفرع الأول:

الإخطار بالإيداع

يتعين على المحضر القضائي بعد إيداعه قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة أن يقوم بالإخطار بهذا الإيداع، والغرض من هذا الإجراء هو تمكين كل من

يهمه الأمر العلم بإيداع القائمة والبيانات الواردة فيها لكي يبدي ما لديه من ملاحظات عليها¹.

وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شكلين لهذا الإخطار الأول إخطار خاص والثاني إخطار عام.

أولاً: الإخطار الخاص

نصت عليه المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم عن طريق تبليغ المحضر القضائي بواقعة إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة لأشخاص محددين بصفاتهم وذلك خلال 15 يوماً التي تلي تاريخ الإيداع.

وهؤلاء الأشخاص هم:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحائز للعقار و/ أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- المالكين على الشيوع إن كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
- الدائنين المقيدين كل بمفرده.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

وفي حالة وفاة احد هؤلاء فإن التبليغ يكون إلى ورثته بصفة جماعية دون تحديد أسمائهم ولا صفاتهم وذلك في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن مورثهم.

¹ والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 496.

وقد حددت المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات التي يتعين أن يتضمنها محضر التبليغ الموجه للأشخاص السالف ذكرهم وهي:

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

هذا وقد خلت المادة 741 من النص على وجوب أن يتضمن هذا الإنذار المهلة التي يتعين خلالها على المبلغ لهم تقديم اعتراضاتهم تحت طائلة سقوط الحق في إبدائها ، لذلك نرى ضرورة أن يتضمن الإنذار هذه المهلة المحددة بثلاثة أيام على الأقل قبل تاريخ جلسة الاعتراضات كما يستشف من أحكام المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وإذا ما وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، فبالإضافة إلى الإنذار السابق الذكر، أوجبت المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضرورة إنذارهم كذلك 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 القائمة وفق ما نصت عليه المادة 741 أم يتعين توجيهه مستقلا عنه ؟

نرى أنه لا يوجد ما يمنع من توجيه الإنذار المنوه عليه في المادة 745 من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الإخطار المذكور في المادة 741 من نفس

القانون، وذلك اقتصادا للوقت والإجراءات.

ثانيا: الإخطار العام

بالإضافة إلى الإخطار الخاص الموجه إلى أشخاص محددين بصفتهم، ألزمت

المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بضرورة القيام

بإخطار عام بإيداع قائمة شروط البيع وذلك خلال 08 أيام التالية لآخر تبليغ بإيداع

القائمة، ويتم هذا الإخطار عن طريق نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة

يومية وطنية وتعليق نسخة أخرى منه بلوحة إعلانات المحكمة التي تتم أمامها

إجراءات التنفيذ، ويتعين أن تلحق صورة من الإعلان المنشور في الجريدة وكذا نسخة

من محضر التعليق بملف التنفيذ، وتحقيقا لنفس غاية الإخطار العام أجازت المادة

748 لكل شخص إمكانية الإطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي أو

بأمانة ضبط المحكمة.

الفرع الثاني الإعلان عن البيع

إذا لم يتم تسجيل اعتراضات حول قائمة شروط البيع في الآجال المحددة لها، فإنه يتعين على أمين الضبط التأشير بذلك في سجل خاص طبقاً للمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتنعقد جلسة البيع بالمزايدة في التاريخ الذي سبق تحديده من قبل رئيس المحكمة أول مرة عند إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة.

غير أنه وإذا ما حصل وان قدمت اعتراضات حول القائمة فإن هذا التاريخ يسقط ويكون على المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز أن يتقدم بطلب إلى رئيس المحكمة¹ من أجل تحديد تاريخ آخر لجلسة البيع، ويتعين على رئيس المحكمة احتكاماً لمقتضيات المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقبل استجابته للطلب في شكل أمر على عريضة أن يتحقق بأنه قد تم الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.

يتولى المحضر القضائي تبليغ جميع أطراف التنفيذ بالتاريخ الجديد وساعة ومكان انعقاد جلسة المزايدة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من انعقادها، ويقوم قبلها بإعلان عام للجمهور عن البيع قبل جلسة المزايدة بـ 30 يوماً على الأكثر وعشرون

¹ يرى جانب من الفقه أن وجوب تقديم طلب لتحديد جلسة بيع العقار جاء من أجل التأكد من عدم وقوع صلح بين طالب لتنفيذ والمحجوز عليه.

- Julien (P) et Taormina (G), op cit, P 417.

يوما على الأقل ، ويأخذ هذا الإعلان شكلين وهما النشر والتعليق، رغم أن المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تبين متى يتعلق الأمر بالنشر ومتى يتعلق بالتعليق.

أولاً: الإعلان عن طريق النشر

يتولى المحضر القضائي باسمه وبصفته الإعلان عن البيع عن طريق النشر خلال الأجل الذي حددته المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم ذلك بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع اللذين يأخذان شكل الإعلان عن البيع ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ بجريدة يومية وطنية أو أكثر وذلك حسب أهمية العقار.

ويتعين أن يتضمن المستخرج:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/ أو الحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

وعليه فإن الإعلان عن البيع عن طريق النشر هو ما يتم الإشهار له في الجرائد اليومية، غير أنه وأمام الافتقاد لصحف متخصصة في الإعلانات القضائية، فإن ما يلاحظ عملياً أن النشر يتم أحياناً في صحف جهوية قليلة الرواج أو حتى في صحف رياضية، وهو ما من شأنه المساس بالغاية التي يرمي إليها النشر في إعلام

أكبر جمهور ممكن بالبيع، ولعل من بين هذه الأسباب ما دفع المشرع إلى النص في المادة 751 على إمكانية أن يقوم الدائن، المدين أو المحجوز عليه بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام.

ويتعين على رئيس المحكمة البث في الطلب يوم جلسة البيع وقبل افتتاح المزيدة بأمر غير قابل للطعن وذلك إما برفض طلب الإبطال، وهنا يتم افتتاح إجراءات المزيدة في نفس اليوم، أو بإبطال إجراءات النشر والتعليق، ويتعين في هذه الحالة إعادتها على نفقة المحضر القضائي مع تحديد تاريخ آخر لجلسة البيع.

ثانيا : الإعلان عن طريق التعليق

بالموازاة مع الإعلان عن البيع بطريق النشر، وضمن الأجل الذي حددته المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتعين على المحضر القضائي أن يقوم بالإعلان عن البيع بطريق ثان، ويتم ذلك بتعليق الإعلان عن البيع الذي يتضمن مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وفق البيانات السالف ذكرها بعدة جهات حددتها المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في:

- باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.
- لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار، الساحات والأماكن العمومية.
- أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

ويلاحظ أن المشرع سعى إلى توسيع دائرة الإعلان عن البيع قدر المستطاع وذلك من أجل مشاركة أكبر عدد ممكن من المزايد، وهو ما يضمن للدائن استثناء حقه كاملا من جهة، ويضمن للمدين بيع عقاره بما يضاهاى ثمنه من جهة أخرى.

وتطبق بشأن إمكانية إبطال إجراءات الإعلان عن البيع عن طريق التعليق أحكام المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفق ما سبق ذكره في الإعلان عن طريق النشر.

المبحث الثاني:

منازعات التنفيذ

تتصف إجراءات التنفيذ التي يتولى الدائن القيام بها بعدم الوجاهية، إذ تتخذ في غير حضرة المنفذ عليه ودون تبليغ مسبق له مثلما هو الشأن في الدعاوى القضائية، إذ أن إخطاره فيها يكون لاحقا بكل إجراء تم اتخاذه في مواجهته.

وسعى منه في الموازنة بين المصالح المتضاربة لأطراف التنفيذ، أجاز المشرع إمكانية المنازعة في الإجراءات التي يتم اتخاذاها انطلاقا من استصدار أمر الحجز إلى غاية إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة وفق طريقتين وهما:

- طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع.
- طريق الخصومة القضائية.

وقد رسم لكل طريق موضوعه وإجراءاته الخاصة، وفي كل الأحوال يتعين تصفية جميع المنازعات التي تثار في كلا الطريقتين وذلك قبل انعقاد الجلسة المخصصة لبيع العقار.

المطلب الأول:

الاعتراض على قائمة شروط البيع

أوجبت المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية ضرورة إنذار الأشخاص الذين تم تبليغهم بقائمة شروط البيع للإطلاع عليها لأجل إبداء ملاحظات واعتراضات محتملة حولها وذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام، وهو الأجل الذي يستشف من المادة 742 وإلا سقط حقهم في 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 مبهما¹.

¹ Pierre Julien (P) et Taormina (T), op cit, P 414.

ويقصد بالملاحظات هو كل ما يرمي إلى إحداث تغيير على الشروط التي تضمنتها القائمة، أما الاعتراضات فهي الإجراء أو الطريق الذي تقدم به الملاحظات¹، فيما يرى البعض² أن الاعتراض على القائمة كاصطلاح قانوني يقصد به معنيان:

أولهما: شكلي وهو الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تستعمل في إبداء المنازعات أو بعبارة أخرى الإجراء الذي تقدم به الملاحظات وأوجه الاعتراض التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ.

وثانيهما: موضوعي ويقصد به ذات المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط، وبعبارة أخرى موضوع الاعتراض.

وتبعاً لذلك فلا يعد الاعتراض على قائمة شروط البيع إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار، بل هو منازعة مستقلة تتعلق بإجراءات التنفيذ على العقار دون سواها وتخضع لقواعد خاصة³.

¹ الحسيني (مدحت محمد)، منازعات التنفيذ، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2005، ص 650.

² سليمان محمد (سيف النصر)، مرجع القاصي والمتقاضي في إشكالات ومنازعات التنفيذ، القاهرة، دار الكتب القانونية، 2006، ص 316.

³ محمود إبراهيم (محمد)، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 588.

الفرع الأول: موضوع الاعتراض

لم يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية موضوع وفحوى الاعتراض الذي يمكن أن ينصب على قائمة شروط البيع بل اكتفى في المادتين 741 و742 منه إلى دعوة الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 لتقديم الملاحظات والاعتراضات المحتملة حول القائمة في أجل ثلاثة أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات، وهو ما يستشف أن هذه الاعتراضات تتعلق فقط بقائمة شروط البيع ولا يمكن أن تمتد إلى المنازعة في إجراءات التنفيذ التي سبق اتخاذها، على عكس التشريع المصري الذي أجاز في المادة 422 منه بالإضافة إلى ما هو عليه الحال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري أن ينازع الأطراف بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع في صحة إجراءات التنفيذ من خلال إثارة مختلف العيوب الشكلية أو الموضوعية التي يمكن أن تشوبها¹.

وعليه فإنه طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يجوز الطعن ببطلان إجراءات التنفيذ بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، بل يتعين إثارة ذلك بموجب خصومة قضائية وفق ما سوف نتطرق إليه في المطلب الثاني.

¹ مليحي (أحمد)، إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، ص 590.
طلبة (أنور)، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، القاهرة، المكتب الجامعي الحديث، سنة 2006، ص 809.
جميبي (عبد الباسط) والغزايبي (آمال)، المرجع السابق، ص 189.

ويمكن إجمال الاعتراضات التي يمكن أن تثار عادة حول قائمة شروط البيع في:

- الاعتراض على بيع العقار كوحدة رغم قابليته للتجزئة التي قد تعود بفائدة أفضل عند البيع.
- الاعتراض على تجزئة العقار إذا كان لا يقبل ذلك، وأن من شأن هذه التجزئة أن تهدر الانتفاع به.
- الاعتراض على البند الذي يشترط إيداع كفالة قبل المزايدة قد يرى أحد أطراف التنفيذ أن مبلغها مبالغ فيه ويمكن أن تعيق عملية البيع.
- الاعتراض على الثمن الأساسي المقترح لافتتاح المزايدة بالزيادة أو النقصان، إذا لم يتم مثلا اللجوء في تحديده إلى أهل الخبرة طبقا لمقتضيات المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- الاعتراض على البند الذي يلزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن فورا عند إيقاع البيع مخالفة لأحكام المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- الاعتراض على منح الراسي عليه المزاد أجلا لدفع باقي الثمن يتعدى ما هو محدد بنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد تضمنت المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالة واحدة من الاعتراضات التي يمكن أن تنصب على قائمة شروط البيع، وإن كانت في حقيقة الأمر ليست بمفهوم الاعتراض وفق ما سبق ذكره، بل هي مجرد تأشير على هذه القائمة يجريه 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.

وفي جميع الحالات التي يتم فيها تسجيل اعتراض على قائمة شروط البيع فإنه يتعين على المحضر القضائي وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل في هذه الاعتراضات.

الفرع الثاني:

إجراءات رفع الاعتراض والفصل فيه

لقد خص قانون الإجراءات المدنية والإدارية منازعات التنفيذ التي يكون موضوعها الاعتراض على قائمة شروط البيع بإجراءات خاصة من حيث رفعها والفصل فيها، تختلف عن ما هو مألوف في الخصومات القضائية العادية.

أولاً : إجراءات رفع الاعتراض

نصت المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يتعين على صاحب الاعتراض أن يتقدم بعريضة تتضمن أوجه اعتراضه وذلك قبل ثلاثة أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات، ويتولى أمين الضبط بعد تحصيله للرسوم تسجيل العريضة بسجل خاص يفتح لهذا الغرض حسب تاريخ ورودها، ولا يلزم مقدم الاعتراض بتكليف أطراف التنفيذ للحضور بالجلسة المحددة للفصل في الاعتراض، مادام أنهم أخطروا مسبقاً بتاريخها حين تبليغ قائمة شروط البيع إليهم.

ثانياً : إجراءات الفصل في الاعتراض

تتعقد الجلسة المخصصة لنظر الاعتراضات في التاريخ المحدد لها بغرفة المشورة

بالمحكمة التي تباشر إجراءات التنفيذ أمامها وذلك برئاسة رئيس المحكمة وبحضور المحضر القضائي، الحاجز ومقدم الاعتراض، طبقا لما نصت عليه المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولا نرى مبرر حصر الأطراف التي تحضر جلسة الاعتراضات في المعارض والحاجز دون بقية أطراف التنفيذ الذين تم تبليغهم بقائمة شروط البيع، ذلك أنه يمكن أن يكون لهؤلاء ما يقدمونه من أوجه دفاع حول موضوع الاعتراض.

يختص رئيس المحكمة بالفصل في كل اعتراض قدم له بعد الاستماع إلى الأطراف بموجب أمر غير قابل لأي طعن، وذلك إما بعدم قبول الاعتراض إذا ما بدى له أنه قدم خارج الآجال المحددة أو برفضه إذا لم يقيم على أساس قانوني، غير أنه إذا ثبت تأسيس هذا الاعتراض من الناحية القانونية فله أن يأمر بإلغاء أو تعديل البند الذي تضمنته قائمة شروط البيع وتعلق به هذا الاعتراض، كما يمكن له إضافة أي بند يراه ضروريا إذا ما تمسك به أحد المعارضين، أو تفسير أي بند آخر تبين أنه ورد مبهما.

وجعل الأمر الفاصل في الاعتراضات غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، يعزز ما سبق وإن قلناه بأن المشرع حصر المنازعة في التنفيذ عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع في البنود التي وردت بالقائمة، دون أن يمتد إلى طلب إبطال إجراءات التنفيذ الذي يجب يقدم بطريق الدعوى الأصلية، ذلك أن التشريعات الإجرائية المقارنة التي سمحت بذلك أوجبت الفصل في الاعتراضات بموجب حكم قضائي وأخضعت لطرق الطعن المتعارف عليها، لكون إبطال إجراءات التنفيذ قضاء يمس بحق الدائن في التنفيذ مما لا يجوز معه حرمانه من الطعن فيه

المطلب الثاني:

الخصومة القضائية

إذا كان الطريق الأول للمنازعة في التنفيذ والمتمثل في الاعتراض على قائمة شروط البيع له موضوع محدد يتعلق أساسا بالبند لتي تضمنتها هذه القائمة، فإن المنازعة في التنفيذ بطريق الخصومة القضائية يعتبر طريقا مفتوحا لكل ذي مصلحة في أن ينازع طيلة فترة التنفيذ في أي إجراء يتخذ بعنوان إجراءات التنفيذ بدءا باستصدار أمر الحجز إلى غاية صدور حكم إيقاع البيع.

الفرع الأول:

موضوع الخصومة القضائية

نصت المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الواردة في القسم الثالث من الباب الخامس تحت عنوان في إبطال إجراءات الحجز على أنه:

" إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك في اجل شهر من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا... "

كما نصت المادة 772 الواردة في القسم الثاني من الفصل السادس تحت عنوان
في الحجز على العقارات غير المشهورة على أنه:

" يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب إبطال
إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء
الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد
الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي... "

وعليه يستشف من هاتين المادتين أن موضوع الخصومة ينصب أساسا حول
طلب إبطال إجراءات التنفيذ، غير انه يمكن أن يتعلق بطلب وقف إجراءات البيع أو
تأجيلها طبقا لما نصت عليه المادتين 743 و 744 من قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

أولا : طلب إبطال إجراءات البيع

يتعلق السبب الذي يستند إليه طلب إبطال إجراءات التنفيذ إما على تخلف
المقتضيات الشكلية أو الموضوعية التي رسمها القانون للعمل الإجرائي، ذلك أن
البطلان هو الجزاء الذي يلحق هذا العمل إذا ما جاء مخالفا لهذه المقتضيات.

وتأخذ الشكلية في العمل الإجرائي عدة مواطن¹ فقد تكون عنصرا من عناصر
العمل وتدخل في تكوينه كاشتراط المشرع أن يتضمن أمر الحجز بيانات معينة وإلا كان
قابلا لإبطاله، فكل بيان من هذه البيانات يعتبر شكلا للعمل الإجرائي ويدخل في تكوينه

¹ والي (فتحي)، نظرية البطلان في قانون المرافعات، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، سنة 1959،
ص 156.

في نفس الوقت، كما قد تأخذ الشكلية ظرف زمان أو مكان¹ يتخذ فيهما العمل، كجواب قيام المحضر القضائي بالإعلان عن البيع ضمن آجال محددة قانوناً، فتعتبر هذه الآجال كظرف زمان يتخذ فيها إجراء الإعلان وإلا وقع باطلاً، أو ما أوجبه المشرع بضرورة تبليغ قائمة شروط البيع إلى مواطن الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فمواطن هؤلاء يشكل ظرف مكان يتعين أن يتخذ فيه العمل الإجرائي وإلا وقع باطلاً.

أما المقتضيات الموضوعية للعمل الإجرائي فتشمل إما شخص القائم بالعمل كاشتراط المشرع أن يتولى إعداد قائمة شروط البيع محضر قضائي مختص، فقيام أي شخص آخر ليست له هذه الصفة بهذا العمل يجعله باطلاً، كما تشمل إرادة العمل ومحلّه أي أن تكون للقائم بالعمل الإجرائي إرادة القيام به من جهة، وان يكون هذا العمل موجوداً، معيناً وقابلًا للتعامل فيه من جهة أخرى، فيتعين مثلاً في أمر الحجز الذي يكون محلّه عقاراً أن ينصب على عقار موجود ومعين بدقة وقابلًا للحجز عليه، بأن لا يقع مثلاً تحت الحظر الوارد في المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو أن لا يكون ملكاً لغير المدين إذا كان الدائن عادياً ليس صاحب تأمين عيني، لذلك أجازت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الحجز على العقارات غير المشهورة للحائز أو الغير إذا ما كان لهما سند ملكية طلب إبطال الحجز الواقع على العقار موضوع السند مع تقرير استحقاقهم له، وذلك بحجة أن العقار غير مملوك للمدين.

¹ فودة (عبد الحكم)، البطلان في قانون المرافقات المدنية والتجارية، ص 12.

ثانيا : طلب وقف إجراءات البيع

نصت المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

" يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/ أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا اثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/ أو الحق العيني العقاري كافيا للوفاء بديون جمع الدائنين...".

وعليه فإن خصومة التنفيذ هذه المرة تتعلق حول الطلب الذي يتقدم به المدين الحائز أو الكفيل العيني ويرمي من خلاله إلى وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا ما أثبت أن قيمة العقار الذي تظل إجراءات التنفيذ مستمرة عليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار.

ويتصور قيام هذه الخصومة بعد توقيع الحجز على عدة عقارات وقبل صدور حكم رسو المزاد عليها، ويتعين على المدعي فيها أن يثبت أن بيع العقارات التي يطلب وقف إجراءات بيعها سوف يكون دون مقتضى، وذلك لكون بقية العقارات التي سيتم بيعها تكفي لسداد الدين.

ولا يسقط الأمر القاضي بوقف إجراءات البيع الحجز على العقارات موضوع الوقف إذ أجازت الفقرة الثانية من المادة 743 لكل دائن إمكانية الاستمرار في بيع هذه العقارات حتى بعد الحكم برسو المزاد، إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه، ويتعين عليه في هذه الحالة مواصلة إجراءات التنفيذ حيث تم إيقافها.

ثالثا : طلب تأجيل إجراءات البيع

أجازت المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية طلب تأجيل البيع بنصها على أنه:

"يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري، إذا اثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين...".

وعليه فإن دعوى تأجيل إجراءات البيع تثبت فقط للمدين المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني وذلك بعد توقيع الحجز على العقار وقبل صدور حكم رسو المزاد، فخلال هذه المرحلة الزمنية يجوز لكل واحد منهم طلب تأجيل إجراءات البيع على أن يثبت أن ما يغله العقار في مدة لا تتجاوز سنة واحدة يكفي لسداد كل الديون، فإن كان الأمر يتجاوز هذه المدة فإنه لا يجوز تأجيل هذه الإجراءات، والعلة من ذلك هي حماية المحجوز عليه بإعطائه فرصة تفادي بيع عقاره، من غير أن يكون ذلك على حساب الحاجز بانتظاره مدة تفوق سنة لاستفاء دينه مما قد يضر به.

الفرع الثاني:

إجراءات رفع الخصومة والفصل فيها

على خلاف منازعات التنفيذ التي تتم بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، فإن المنازعات التي تكون بطريق الخصومة القضائية تخضع في رفعها والفصل فيها إلى الأحكام العامة في رفع الدعاوى.

أولاً : إجراءات رفع الخصومة

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 14 وما بعدها على القواعد التي تخضع لها الدعاوى القضائية بوجه عام، وطبقاً لذلك فإنه يتعين على المدعي في خصومة التنفيذ أن يقوم بإيداع عريضة مكتوبة بأمانة ضبط المحكمة التي تتم إجراءات التنفيذ أمامها تتضمن اسمه ولقبه وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعي عليهم، مع عرض موجز للوقائع والطلبات والإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى، ليتولى بعدها بمعرفة المحضر القضائي تكليف المدعي عليه للحضور بالجلسة التي تم تحديدها.

وترفع دعاوى وقف إجراءات البيع أو تأجيلها بعد توقيع الحجز على العقار وقبل صدور حكم رسو المزاد، فإذا ما صدر هذا الأخير انتفت المصلحة من رفعها، أما الدعاوى التي يكون موضوعها بطلان إجراءات التنفيذ فإن المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت مهلة شهر لرفع دعوى إبطال الإجراء القابل لذلك منذ تاريخ صدور هذا الإجراء وإلا سقط الحق في الدعوى واعتبر الإجراء صحيحاً.

وقد استقر الفقه على أن تخلف المقتضيات الشكلية للعمل الإجرائي وفق ما سبق بيانه يجعل الإجراء قابلاً للإبطال بناءً على طلب كل ذي مصلحة لعدم تعلقه بالنظام العام، وهنا فإنه وطبقاً للمادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتعين على المدعي رفع دعوى البطلان خلال أجل شهر من تاريخ اتخاذ الإجراء الذي يطالب بإبطاله، أما إذا ما تخلفت المقتضيات الموضوعية للعمل الإجرائي كعدم وجود العقار في إجراء أمر الحجز أو عدم قابليته للتعيين أو التعامل فيه بأن لا يكون مثلاً ملكاً للمنفذ عليه، فإنه يجوز رفع دعوى بطلان هذا الإجراء لتخلف أحد مقتضياته الموضوعية دون التقيد بالأجل المنصوص عليه في المادة 643 لتعلق الأمر بالنظام العام، وهو ما يستشف ضمناً من خلال نص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عندما أجازت للحائز أو الغير اللذين يحوزان سند ملكية إذا ما تم الحجز على عقارهما غير المشهر بالمحافظة العقارية رفع دعوى بطلان إجراءات الحجز مع تقرير استحقاقهما للعقار المحجوز دون تحديد أجل أقصى لذلك، كما أن المصطلح المستعمل في هذه المادة هو البطلان وليس الإبطال الوارد في المادة 643 كون الأول يتعلق بالإجراء الباطل أصلاً، أما الثاني فيتعلق بالإجراء القابل للإبطال والذي يمكن تصحيحه بالإجازة بمرور أجل معين على صدوره.

ثانياً : إجراءات الفصل في الخصومة

لقد أناط قانون الإجراءات المدنية والإدارية اختصاص الفصل في جميع الخصومات المتعلقة بالتنفيذ إلى قضاء الاستعجال، وهو ما عبرت عليه المواد 643-743 - 744-772 منه ودون التفرقة بين المنازعة الموضوعية والوقوتية، أين ينصب

الطلب القضائي في الأولى على بطلان إجراء من إجراءات التنفيذ، فيما تتعلق المنازعة الثانية بطلب وقف التنفيذ مؤقتا أو الاستمرار فيه إذا ما تم وقفه قبل ذلك.

فإذا كان يمكن تفسير ذلك بنية المشرع تفعيل إجراءات التنفيذ وتفادي إعاقتها بالمنازعات الفرعية التي قد تعرفها، فإن هذا يعد خرقا للقواعد المتعارف عليها في قضاء الاستعجال والتي حرص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفسه على التأكيد عليها في المادة 303 منه بنصه على أن الأمر الإستعجالي لا يجب أن يمس بأصل الحق، وهو ما يجعل منه إجراء مؤقتا ليس إلا.

فإذا كان الأمر الإستعجالي الفاصل في دعوى وقف إجراءات البيع أو تأجيلها المنصوص عليه في المادتين 743 و744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يمس بأصل الحق الموضوعي لكونه إجراء مؤقت ليس إلا، فإنه بالمقابل من ذلك فإن دعوى بطلان إجراءات الحجز التي تضمنتها المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا دعوى بطلان الحجز مع طلب تقرير استحقاق العقار المحجوز المنصوص عليها بالمادة 772 من نفس القانون، يتطلب الفصل فيهما التطرق أساسا إلى أصل الحق الموضوعي ويعتبر الحكم الصادر بشأنهما حكما قطعيًا.

ففي الحالة التي نصت عليها المادة 772 يكون على قاضي الاستعجال أن يحقق في الملكية لتقرير استحقاق العقار المحجوز للحائز أو الغير وهو ما يتناقض مع أصول قضاء الاستعجال، وما يثير الغرابة أكثر هو حين أوجبت الفقرة الثانية من نفس المادة على رئيس المحكمة الفصل في دعوى بطلان إجراءات الحجز مع تقرير استحقاق العقار المحجوز في اجل 30 يوما من تاريخ تسجيلها !

يتولى القاضي الفصل في دعاوى وقف إجراءات البيع أو تأجيلها ويتمتع في ذلك بسلطة تقديرية لقبول الطلب أو رفضه بناء على وقائع الدعوى والمعطيات المعروضة عليه، فيتعين عليه إذا ما أمر بوقف إجراءات البيع على عقار من العقارات التي تم حجزها أن يعين بوضوح هذا العقار بما لا يدع أي مجال للبس، وإن يبرر من خلال أمره أن العقارات التي سوف تستمر إجراءات البيع بشأنها كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، أما إذا أمر بتأجيل إجراءات البيع طبقا لمقتضيات المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيجب أن يتضمن أمره ما يبرر أن الإيرادات السنوية للعقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين مع تحديد الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء والتي لا يجب أن تتجاوز في كل الأحوال سنة واحدة.

وفي دعاوى طلب إبطال إجراءات التنفيذ تطبق الأحكام الواردة في المادة 60 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد اعتمد المشرع بموجبها مبدأ لا بطلان بغير نص¹ أي أنه لا يمكن التمسك بإبطال أي عمل إجرائي إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك ورتب هذا الجزاء نتيجة مخالفة الشكل الذي قرره لهذا العمل ويتعين على من يتمسك بهذا البطلان أن يثبت الضرر الذي لحقه من مخالفة الشكل.

وعليه فإنه يتعين على القاضي أن لا يقض ببطلان أي عمل إجرائي إذا ما جاء مخالفا للشكل الذي رسمه له القانون، إلا إذا وجد نص يقرر ذلك من جهة وأثبت من يتمسك بالإبطال الضرر الذي لحقه من مخالفة الشكل من جهة أخرى

¹ أنظر في هذه النظرية، والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 233.

الباب الثاني:

النظام الإجرائي في بيع العقار

وتوزيع حصيلة التنفيذ

الباب الثاني:

النظام الإجرائي في بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

تهدف المجموعة الثانية من القواعد الإجرائية في التنفيذ على العقار إلى تحقيق الغاية النهائية من التنفيذ وهي بيع العقار واستفاء الحاجزين لديونهم بعد توزيع حصيلة البيع فيما بينهم.

ومتى كانت إجراءات التنفيذ تتصف بالتسلسل الزمني حين رتب المشرع زمن القيام بها، فإنه لا يمكن للدائن الحاجز أن يباشر إجراءات البيع على العقار ما لم يكمل إجراءات المرحلة السابقة، مع ضرورة انتظار الفصل في جميع المنازعات التي يمكن أن تثار حول مدى صحتها من عدمه، بعد ذلك فقط يمكن للدائن طلب بيع العقار بالمزاد لتحصيل دينه منه.

ويضم النظام الإجرائي في البيع القضائي للعقار وتوزيع حصيلة التنفيذ حزمة أخرى من القواعد الإجرائية عمل المشرع على رسمها سوف نتولى تبيانها في القسم الثاني من هذه الدراسة بعد تقسيمها إلى صنفين فنتطرق في:

- الفصل الأول إلى قواعد البيع بالمزايدة.

- الفصل الثاني إلى قواعد توزيع حصيلة التنفيذ.

الفصل الأول

قواعد البيع بالمزايدة

لقد حرصت أغلب تشريعات الدول على إناطة القضاء سلطة الإشراف والرقابة على بيع العقار المحجوز عليه وذلك لضمان أكبر حماية لأطراف رابطة التنفيذ باختلاف مصالحهم، ويتجلى الإشراف القضائي في بيع العقار على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري في نصه على تخصيص جلسة للبيع العقاري يتولى رئاستها قاض المحكمة التي أودعت قائمة شروط البيع أمامها¹ يتمثل دوره في إدارة جلسة البيع انطلاقاً من تلقي العروض إلى غاية توقيع البيع على الراسي عليه المزداد وتقرير ذلك بإصدار حكم قضائي.

المبحث الأول:

جلسة المزايدة

لقد خصص المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية جلسة للبيع العقاري تنعقد بمقر المحكمة طبقاً للأوضاع المتعارف عليها من حيث تشكيلتها، إذ يتولى رئاستها قاض بحضور أمين ضبط، وكذا من حيث مراعاتها لمبدأ علانية

¹ كان الأمر 66 / 154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى يخول بموجب المادة 08 منه الاختصاص في بيع العقار إلى المحاكم المنعقدة بمقر المجالس القضائية دون سواها.

الجلسات، وذلك لكي يتاح للجمهور الاشتراك في المزايمة من جهة ومراقبة سيرها من جهة أخرى، منعا لأي تلاعب أو محاكاة لبعض الأشخاص في المزاد.¹

غير أن ما يميز جلسة البيع العقاري هو انعقادها بحضور المحضر القضائي الذي تولى إجراءات التحضير للبيع، بالإضافة إلى أطراف التنفيذ وهم الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويلعب رئيس الجلسة دورا محوريا في إدارة جلسة البيع العقاري من خلال الصلاحيات التي خولها له القانون بدءا بافتتاح الجلسة ومرورا بتلقي العروض إلى غاية توقيع البيع على الراسي عليه المزاد، غير انه قد تطرأ خلال جلسة البيع عوارض تحول دون تحقيق الهدف من انعقادها والوصول إلى توقيع البيع على الراسي عليه المزاد.

وتبعاً لذلك سوف نتطرق أولاً إلى صلاحيات الرئيس في إدارة الجلسة ثم إلى عوارض جلسة المزايمة.

¹ سيد أحمد (محمود)، المرجع السابق، ص 659.

المطلب الأول:

صلاحيات الرئيس في إدارة الجلسة

يتولى رئيس جلسة البيوع العقارية الذي قد يكون رئيس المحكمة أو قاض من بين قضاتها يكلفه الأول بموجب أمر مكتوب، إدارة الجلسة من خلال افتتاحها وتلقي العروض من المزايدين.

الفرع الأول:

افتتاح جلسة المزايمة

تعقد جلسة البيوع العقارية في التاريخ والساعة المحددين لها وفق ما تم الإعلان بهما سابقا بمقر المحكمة، ويتولى الرئيس إعلان افتتاحها قبل أن يتحقق من حضور أو غياب أطراف رابطة التنفيذ من خلال المناداة على كل واحد منهم، وفق ما عدتكم المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، وهم عادة من تم تبليغهم بقائمة شروط البيع، بالإضافة إلى هؤلاء يجب أن يحضر جلسة المزايمة عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص وإلا كنا أمام إحدى عوارض البيع وفق ما سوف نراه لاحقا.

يتعين على رئيس الجلسة بعد ذلك أن يتأكد من تمام الفصل في جميع المنازعات التي أثرت حول إجراءات التنفيذ السابق اتخاذها سواء قدمت على شكل اعتراض على قائمة شروط البيع أو عن طريق دعوى بطلان وفق ما سبق ذكره، كما

عليه أن يتأكد أيضا من قيام الحاجز بتبليغ قائمة شروط البيع وإعلانه بتاريخ وساعة
ومكان انعقاد جلسة البيع في الآجال المحددة لها.

بالإضافة إلى كل ذلك يحرص رئيس الجلسة على صحة إجراءات جلسة المزيدة
لتجنب الوقوع في أي نوع من البطلان الإجرائي ولو لم يتعلق بالنظام العام، إذ عليه أن
يتحقق من أهلية الخصوم وصحة تمثيلهم شأنه في ذلك شأن قاضي الدعوى حتى
يتفادى السير في إجراءات قد تصبح مهددة بالبطلان والزوال، وبذلك يمكن له منع أي
شخص منعه القانون من المشاركة في المزيدة لصفته أو لنقص أهليته¹.

وإذا كان قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يورد نصا خاصا يمنع بموجبه
بعض الأشخاص لصفته من المشاركة في المزيدة مثلما فعل المشرع المصري في
المادة 311 من قانون المرافعات²، غير انه يمكن استخلاص هذا المنع من ما نصت
عليه المادة 402 من القانون المدني حين أوردت أنه:

" لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين، ولا للمحامين، ولا للموثقين، ولا
لكتاب الضبط، أن يشترخوا بأنفسهم ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو
بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم
في دائرتها وإلا كان البيع باطلا".

¹ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 730.

² طعمه (شفيق) وإستانبولي (أديب)، تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية، الجزء الخامس،
الطبعة الأولى، سنة 1994، ص 126.

أما فيما يتعلق بأهلية المشاركة في المزايدة فإنه يشترط أن يكون الشخص المشارك فيها بالغا سن 19 سنة طبقا لما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني مع تمتعه بقواه العقلية و غير محجور عليه، ذلك لأن المشاركة في المزايدة عن طريق تقديم أي عرض يعتبر إيجابا ويستلزم توافر أهلية التصرف لدى مقدمه.

الفرع الثاني:

تلقي العروض

بعد أن يتأكد رئيس جلسة البيع العقاري من صحة الإجراءات المتخذة وفق ما سبق ذكره يعلن افتتاح المزاد العلني، فيذكر علنا بشروط البيع وفق ما تضمنته القائمة وكذا نوع العقار والحق العيني محل البيع من حيث طبيعته ومواصفاته وموقعه والتمن الأساسي الذي تم اعتماده للمزايدة عليه وكذا مصاريف التنفيذ، كما يحدد مبلغ التدرج في المزايدة الذي لا يجب أن يقل أي عرض عليه، مراعيًا في ذلك أهمية العقار، على أن لا يقل في جميع الأحوال عن 10.000,00 دج طبقا لما نصت عليه المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وينتظر بعد ذلك تلقي العروض بتمن يفوق الثمن الأساسي وبفارق لا يقل عن مبلغ التدرج في كل عرض، ويعتبر كل عرض مقدم مستقل عن العرض الذي سبقه فهو بمثابة إيجاب جديد يبقى قائما إلى أن يقدم إيجاب آخر يفوق ثمنه¹ أو أن يقترن بالقبول بعد مضي الفترة الزمنية التي حددها المشرع في المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بثلاثة دقائق يتعين فيها على

¹ إسماعيل عمر (نبيل)، المرجع السابق، ص 426.

الرئيس النداء بثمن العرض عند انقضاء كل دقيقة¹، وهو ما عبرت عنه المادة 70 من القانون المدني الجزائري بقولها:

"لا يتم العقد في المزادات إلا بفسو المزداد ويسقط المزداد بمزداد أعلى ولو كان باطلا".

وعليه فإنه إذا ما تم تقرير بطلان العرض الأخير فلا يمكن الرجوع إلى العرض الذي سبقه لأن صاحبه يكون قد تحلل من إيجابه بمجرد تقديم العرض الثاني، وبالتالي يتعين إعادة المزيدة من جديد انطلاقا من الثمن الأساسي، وبالنتيجة لذلك فإنه لا يمكن لصاحب العرض الأخير أن يتصل من إيجابه مستعرضا بطلان العرض السابق له وذلك لاستقلال العرضين.

ويشترط في من يتقدم للمزيدة ألا يكون ممنوعا من الشراء بنص في القانون وأن يكون أهلا لذلك، ويتعين على رئيس الجلسة مراقبة كل ذلك كما عليه أن يحرص على احترام حرية المزيدة داخل قاعة الجلسة من خلال عدم الضغط على المزايد بالشراء أو منعه من ذلك كإبعاده من القاعة مثلا.

¹ كانت المادة 391 من قانون الإجراءات المدنية القديم تشترط إيقاد ثلاث شموع قبل الشروع في إطفائها واحدة تلو الأخرى بزمن دقيقة واحدة عند تلقي العرض، ويعتمد هذا الأخير في حالة إطفاء الشموع الثلاث بمرور ثلاث دقائق دون أن يقدم عرض أعلى منه.

المطلب الثاني:

عوارض جلسة المزايدة

إن النهاية الطبيعية لجلسة المزايدة تكون بفسو المزاد على من يقدم أعلى عطاء، غير أن هذه الغاية التي انعقدت من أجلها الجلسة قد لا تتحقق إذ ما وجدت عوارض تقتضي تأجيل البيع أو وقفه¹.

الفرع الأول:

تأجيل البيع

يملك رئيس جلسة البيع بالمزايدة إذا وقف بعد افتتاحه الجلسة على وجود أسباب جدية تحول دون الشروع في تلقي العروض، أن يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة لاحقة سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد أطراف التنفيذ.

وقد ذكرت المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على سبيل المثال سببين جديين للتأجيل هما قلة المزايدين أو ضعف العروض²، ومن بين الأسباب الجدية الأخرى التي تتطلب تأجيل البيع على أساسها:

¹ طعمه (شفيق) وإستانبولي (أديب)، المرجع السابق، ص 118.

² أنظر في ذلك:

جبران نجم (يوسف)، طرق الاحتياط والتنفيذ، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، سنة 1981، ص 619 و 620.

- وقوف رئيس الجلسة على أخطاء في إجراءات إعلان البيع.

- غياب أحد أطراف التنفيذ.

- عدم كفاية العروض لتغطية كامل الدين أو عدم تناسبها مع قيمة العقار.

- استصدار المحجوز عليه لأمر استعجالي يقضي بتأجيل إجراءات البيع إذا

ما أثبت أن الإيرادات السنوية للعقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع

الدائنين طبقا لما نصت عليه المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، مع تقديمه لهذا الأمر أمام رئيس جلسة البيع العقاري.

وإذا ما قرر القاضي تأجيل البيع عليه أن يدون سبب ذلك في سجل الجلسة،

كما يتعين عليه أن يصدر أمرا مكتوبا يتضمن تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع، وهو ما

يفهم ضمنيا من نص المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن لا

يقل هذا الأجل عن 30 يوما ولا يزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل، مع ضرورة

إعادة إجراءات النشر والتعليق مجددا.

غير أن هذا الأجل لا نرى انه يطبق في حالة التأجيل بسبب ما نصت عليه

المادة 744 السابق ذكرها، ذلك أن تأجيل البيع في هذه الحالة من الممكن أن يصل

إلى سنة كاملة بالنظر إلى الغرض المتوخى منه هذا من جهة، ومن جهة أخرى فان

نفس المادة تضمنت في صلبها ما يفيد ضرورة أن يحدد الأمر الإستعجالي القاضي

بتأجيل البيع الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء.

وإذا ما تم التأجيل بسبب عدم توافر نصاب المزايدين المحدد بثلاثة أشخاص

على الأقل أو بسبب كون العرض المقدم يقل عن الثمن الأساسي للمزايدة أو إذا لم

يتقدم أي أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة، فإن المادة 754 في فقرتها ما قبل الأخيرة أعطت للرئيس في الجلسة الجديدة إذا ما تكرر فيها سبب التأجيل الأول سلطة تقرير إنقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع مرة ثانية مع إعادة إجراءات النشر والتعليق مرة أخرى، على أن يرسى المزاد في الجلسة الموالية لمن يتقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن استيفاء دينه عينا بال عقار وبالثمن الأساسي المحدد له وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني:

وقف البيع

بالإضافة إلى تأجيل البيع يمكن أن تعرف جلسة البيع العقاري عارضا آخر يحول دون تحقيق الهدف الذي انعقدت من اجله، إذ قد يقرر رئيس الجلسة وقف البيع.

لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية مثلما فعل في تأجيل البيع على الحالات التي قد تقتضي أمر القاضي بوقف بيع العقار إذا ما استثنينا ما نصت عليه المادة 743 عندما أجازت للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إذا ما تم الحجز على عدة عقارات أن يطلب عن طريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على احد هذه العقارات أو أكثر إذا ما أثبت أن قيمة بقية العقارات كاف للوفاء بديون جميع الدائنين، غير انه ورغم ذلك يمكن لنا أن نستخلص عدة أسباب تتطلب من رئيس الجلسة الأمر بوقف البيع رغم عدم النص عليها قانونا ولعل أهمها:

- إذا كان التنفيذ قد بدأ بحكم مشمول بالنفاذ المعجل¹ ولم يصر بعد نهائياً حين حلول جلسة البيع.

- إذا اكتشف القاضي تخلف شرط جوهري لإجراء التنفيذ كافتقاد ملف التنفيذ للصيغة التنفيذية مثلاً.

- إذا ما فصلت المحكمة العليا بنقض الحكم أو القرار القضائي الذي تم التنفيذ على أساسه².

- إذا تم مراجعة الحكم أو القرار القضائي الذي تم التنفيذ على أساسه بعد طعن عن طريق التماس إعادة النظر أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

- إذا قام بائع العقار أو احد المقايضين به أو الشريك المقاسم برفع دعوى الفسخ بعدما علم بجلسة البيع³، إذا لم يتم إخطاره بقائمة شروط البيع وتوجيه له الإنذار المنوه عليه بالمادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعلى خلاف الأمر بتأجيل البيع الذي يكون فيه القاضي ملزماً بتحديد تاريخ الجلسة التي يؤجل إليها البيع، فإن الأمر بوقف البيع لا يتطلب ذلك لكون اجل الوقف لا يمكن أن يعرف مسبقاً، بل يتعين فقط على رئيس الجلسة أن يصدر أمراً مكتوباً

¹ عدت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السندات التنفيذية وجاء من بينها الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل.

² أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 739.

³ راغب فهمي (وجدى)، مبادئ التنفيذ القضائي، مصر، مكتبة الحرية الحديثة، سنة 1988، ص 418.

يضمنه أسباب وقف البيع، فإذا ما زال سبب الوقف مستقبلاً فعلى الحاجز أن يتقدم أمام رئيس المحكمة بطلب تحديد تاريخ آخر لجلسة البيع مع إعادة إجراءات النشر والتعليق.

المبحث الثاني:

رسو المزاد وإيقاع البيع

يعتبر بيع العقار بالمزاد النهائية الطبيعية لجلسة البيع بالمزايدة التي عمل الحاجز على الوصول إليها من خلال إتباع سلسلة من إجراءات التنفيذ السابق ذكرها، ومن أجل ذلك يقوم رئيس جلسة البيع العقاري في المرحلة الأولى بإرساء المزاد على من يقدم أعلى عرض ويدعوه إلى دفع الثمن والمصاريف ويعلن بعد ذلك رفع الجلسة، فإذا ما أوفى الراسي عليه المزاد بالثمن خلال الأجل المحدد يعمل رئيس الجلسة بعد ذلك على إيقاع البيع عليه وإصدار حكم رسو المزاد.

وسوف نتطرق في:

- المطلب الأول إلى رسو المزاد باعتماد أعلى عرض
- وفي المطلب الثاني لإيقاع البيع بصدور حكم رسو المزاد.

المطلب الأول:

رسو المزاد باعتماد أعلى عرض

يتولى رئيس جلسة البيع العقاري تلقي العروض من الأشخاص المشاركين في المزايمة، وعليه أن يعتمد أعلى عرض يقدم من آخر مزايمة إذا مرت ثلاث دقائق متتالية يفصل بين كل دقيقة نداء بما يفيد مبلغ العرض ولم يتم تقديم عرض آخر أعلى من الأول، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي استغنت عن شكلية إطفاء كل دقيقة شمعة بمجموع ثلاث شموع وفق ما كانت تنص عليه المادة 391 من القانون القديم.

ويترتب على تقرير رئيس الجلسة إرساء المزاد على آخر مزايمة قدم أعلى عرض التزامات قانونية يتعين على هذا الأخير القيام بها وإلا أعيد البيع على مسؤوليته، كما يمكن للغير ضمن شروط محددة طلب إعادة البيع رغم وفاء الراسي عليه المزاد بهذه الالتزامات.

الفرع الأول:

التزامات الراسي عليه المزاد

يقوم رئيس جلسة البيع العقاري بمجرد اعتماده للعرض المقدم كضمن للبيع بدعوة صاحبه بصفته راسي عليه المزاد بدفع حال انعقاد الجلسة ما يساوي خمس الثمن والمصاريف وكذا الرسوم المستحقة ويدفع المبلغ المتبقي في أجل 08 أيام وذلك بأمانة ضبط المحكمة.

ولم تشر المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حكم امتناع الراسي عليه المزاد بالوفاء بخمس ثمن البيع حال إرساء البيع عليه، غير أننا نرى أنه يتعين في هذه الحالة على رئيس الجلسة ما دامت جلسة البيع العقاري لم ترفع بعد أن يستأنف تلقي العروض على أساس الثمن الذي كان قد رسى عليه المزاد لإرسائه على عارض جديد، ولعل ذلك ما قصدته المادة السالفة الذكر بعبارة :

"... أن يدفع حال انعقاد الجلسة... " وذلك من أجل تفادي عقد جلسة جديدة.

غير أنه إذا ما أوفى الراسي عليه المزاد بخمس الثمن حالا بأمانة ضبط المحكمة علما أنه لا يوجد ما يمنعه من أن يوفي بكامل الثمن، فإنه يتعين على رئيس الجلسة أن ينبهه بدفع ما تبقى من المبلغ في أجل أقصاه 08 أيام.

ولم يبين قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما إذا كان للرئيس أن يقرر في هذه الحالة رفع الجلسة مع إيقاع البيع، أم يتعين عليه تأجيلها فقط إلى جلسة لاحقة يحدد تاريخها لإيقاع البيع على الراسي عليه المزاد بعد التأكد من دفعه لباقي الثمن أو إعادة البيع إذا لم يقم بذلك ؟

نرى أنه يتعين على رئيس الجلسة إذا ما أرسى المزاد على أعلى عارض ولم يقم هذا الأخير بدفع كامل الثمن حالا أن يقرر فقط تأجيل الجلسة إلى تاريخ لاحق، ويتعين على الراسي عليه المزاد استكمال دفع باقي الثمن بأمانة ضبط المحكمة وذلك خلال أجل ثمانية أيام الممنوحة له أو خلال خمسة أيام التي تليها بعد اعذاره إذا لم يقم بالوفاء خلال الأجل الأول، على أن يتم كل ذلك قبل حلول التاريخ المؤجل إليه الجلسة، فإذا ما انعقدت الجلسة في التاريخ المحدد لها يتأكد الرئيس من دفع الراسي عليه المزاد لكامل ثمن البيع، فإذا ما ثبت له ذلك يقوم بإيقاع البيع عليه، وفي الحالة

المخالفة فإنه يقرر إعادة البيع بالمزاد العلني في نفس الجلسة على ذمة المتخلف عن الدفع دون حاجة إلى إجراءات إعلان جديد¹، وفي حالة ما إذا رسي المزاد على عارض آخر بثمن أقل من الثمن الأول يلزم من أخل بالوفاء بدفع فارق الثمن.

وقد أوجبت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأخيرة رئيس الجلسة أن يضمن منطوق حكم رسو المزاد ما يفيد ذلك مع تحديد قيمة الفارق الذي يضاف إلى ثمن البيع ليوزع على الدائنين²، أما إذا بيع العقار بثمن أعلى فلا يجوز لمن أخل بالوفاء أن يطالب بأي شيء.

وكانت المادة 396 من قانون الإجراءات المدنية القديم تمنح الراسي عليه المزاد أجل 20 يوماً من تاريخ المزايدة للوفاء بالمبلغ كاملاً دون أن يكون ملزماً بدفع أي شيء حال إرساء البيع عليه، فإذا لم يقم بالوفاء خلال هذا الأجل أوجبت نفس المادة ضرورة اعتذاره ودعوته مرة ثانية إلى تنفيذ التزامه في ميعاد عشر أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته، وهو ما نرى أنه كان يتضمن آجال فيها نوع من الإطالة، إذ أن منح الراسي عليه المزاد 20 يوماً + 10 أيام بمجموع 30 يوماً ليس له ما يبرره ذلك أنه يفترض فيه أنه مهياً لدفع الثمن بمجرد تقديمه لعرضه، وعليه فأحسن ما فعل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد حين قصر هذه الآجال إلى 08 أيام + 05 أيام بمجموع 13 يوماً لإعطاء أكثر فعالية وسرعة لإجراءات البيع العقاري.

¹ إسماعيل عمر (نبيل)، المرجع السابق، ص 425.

خليل إبراهيم بديوي (عبد العزيز)، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، مصر، دار الفكر الحديث، الطبعة الثانية، سنة 1980، ص 227.

² إسماعيل عمر (نبيل)، المرجع السابق، ص 425.

وقد أعطت المادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرئيس الجلسة إذا ما رسا المزاد على الدائن وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرر إعفائه من دفع الثمن، أن يقرر اعتبار دينه ثمنا للبيع وبالتالي لا يلزم بدفع شيء، وما على رئيس الجلسة في هذه الحالة إلا إصدار حكم بإرساء المزاد عليه.

الفرع الثاني:

إعادة البيع بالمزاد

تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 760 منه حالة يمكن خلالها إعادة البيع حتى بعد دفع الراسي عليه المزاد للثمن وإصدار القاضي لحكم رسو المزاد، وتتحقق هذه الحالة إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع وتقدم شخص خلال أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ حكم رسو المزاد بعريضة موقعة منه يضمنها طلب إعادة البيع بالمزاد العلني متعهدا فيه بزيادة السدس على الأقل من الثمن الراسي به المزاد، ويتعين عليه أن يدفع بأمانة ضبط المحكمة كامل الثمن بالإضافة إلى المصاريف القضائية والرسوم.

يتولى رئيس المحكمة البث في هذا الطلب، فإذا ما تحقق من توافر شروط إعادة البيع قرر ذلك وحدد تاريخ جلسة البيع، ويتعين على المحضر القضائي في هذه الحالة أن يعيد إجراءات الإعلان والنشر لبيع العقار في التاريخ المحدد، كل ذلك على نفقة طالب إعادة البيع، ويمكن للمزايد الجديد الذي طالب بإعادة البيع أن يعود عن طلبه الأول بتقديمه طلبا ثان لأجل إيقاف إعادة البيع شريطة أن يكون ذلك قبل رسو المزاد الثاني مع إيداعه بأمانة ضبط المحكمة للمصاريف القضائية المترتبة عن تراجع.

ويختص رئيس المحكمة بالفصل في طلب التراجع عن البيع بأمر غير قابل لأي طعن وفق ما قرره المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وكانت المادة 393 من قانون الإجراءات المدنية القديم تجيز لأي شخص طلب إعادة البيع مهما كان الثمن الذي بيع به العقار ودون أي شروط، إذ يكفي أن يتعهد بزيادة مقدار يتجاوز السدس من الثمن الأساسي للبيع والمصاريف.

نرى أن ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد عند تقييده لإعادة البيع بشرط أن يكون العقار قد بيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع فيه ضمان أكثر لاستقرار البيع وتجنب المضاربة، ويكون بذلك قد تجنب النقد الذي لا يزال يتعرض له طلب إعادة البيع بزيادة الثمن في بعض التشريعات المقارنة¹.

المطلب الثاني:

إيقاع البيع بصدور حكم رسو المزاد

إن اعتماد رئيس جلسة البيع العقاري لآخر وأعلى عرض لإرساء المزاد على صاحبه لا يعتبر بموجبه البيع قد وقع بل ينتظر إيفاء الراسي عليه المزاد بثمن البيع كاملاً، لتنعقد بعد ذلك جلسة أخرى يقرر فيها القاضي إيقاع البيع وإصدار حكم برسو

¹ Cuche (P) et Vincent (J), op cit, P 318.

- Brenner (C), op cit, P 419.

- Julien (P) et Taormina (G), op cit, P 435.

المزاد يعتبر الحلقة الأخيرة التي تنتهي إليها إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، وسندا يتضمن جميع الإجراءات التي عرفها التنفيذ، كما يرتب بصدوره آثار قانونية عديدة.

الفرع الأول:

مضمون حكم رسو المزاد وطبيعته القانونية

نصت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، فبالإضافة إلى البيانات المألوفة في الأحكام التي نصت عليها المادة 275 من نفس القانون، يتعين أن يحتوي هذا الحكم على البيانات التالية:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشملا ته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد.

غير أنه إذا كان الحكم القضائي بالمفهوم الفني هو ذلك العمل الإجرائي الذي يصدره القاضي فصلا في خصومة قضائية أخطر بها طبقا للقواعد العامة في رفع الدعاوى، فإن حكم رسو المزاد لا تتوافر فيه جميع هذه الخصائص، فبالرغم من صدوره عن جهة قضائية إلا أن هذه الأخيرة لم تفصل حين إصدارها له في أي نزاع بين أطرافه، وعليه فقد سار الفقه على إنكار الطبيعة الموضوعية للحكم القضائي على حكم رسو المزاد بالرغم من توافره على الأشكال العامة للحكم من حيث ديباجته وهوية أطرافه.

فصنف على أنه عمل قضائي في شكله وولائي في مضمونه لكون دور القاضي يقتصر فيه على مراقبة وإثبات إجراءات البيع وإرساء المزاد على من يقدم أعلى عطاء¹ وذلك ضمانا لشفافية البيع لما يتمتع به القضاء من مصداقية.

وهذا ليس غريب على فن الصياغة القانونية من أن تلجأ إلى استعارة شكل خاص بعمل قانوني معين لتلبسه لعمل قانوني آخر، كأن يستعير العمل القضائي شكل العمل الولائي في أمر الأداء الذي يعد من الأعمال القضائية²، طبقا لما نصت عليه المادة 306 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ أنظر في ذلك :

- أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 789.
- والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 567.
- إسماعيل عمر (نبيل)، أحمد هندي، المرجع السابق، ص 671.
- خلاصي (أحمد)، المرجع السابق، ص 417.
- Vincent (J), op cit, P 348.
- Jauffret (A), op cit, P 233.

² زودة (عمر)، طبيعة الأحكام بإنهاء الرابطة الزوجية وأثر الطعن فيها، ص 112.

ولعل النظر إلى عمل القاضي وهو يصدر حكم رسو المزاد نظرة موضوعية والقول أنه يدخل ضمن وظيفته الولائية دون الالتفات إلى شكل العمل يمتنع بموجبه عليه وصف الحكم بالابتدائي أو النهائي من منطلق أن العمل الولائي لا يفصل في أي منازعة، وهو ما نرى أن المشرع قصده حينما نص في المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم قابلية هذا الحكم لأي طعن وقبل ذلك في المادة 764 بعدم تبليغه لأطراف الحجز.

وكان قانون الإجراءات المدنية القديم يفتقد إلى نص خاص يشير إلى مدى قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه من عدمه، الشيء الذي اضطر المحكمة العليا للتدخل لسد هذا الفراغ التشريعي بموجب قرار صادر عنها بتاريخ 2003/01/29 بمناسبة فصلها في طعن بالنقض كانت قد أخطرت به ضد حكم رسو مزاد في بيع عقاري وانتهت فيه إلى عدم قبول الطعن استنادا إلى التسبب التالي:

" حيث أنه كما هو ثابت من وقائع القضية أنه صدر بتاريخ 2000/06/05 حكم من محكمة وهران الذي يتضمن بيع العقار بالمزاد العلني وقام الطاعن بتوجيه طعن بالنقض ضد هذا الحكم.

وحيث أن القاضي يقوم أثناء المزادة ببيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، ومن ثمة فإنه وعند قيامه بإجراءات المزادة فهو لا يفصل في أية منازعة بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، وذلك أن المشرع أراد عند نزع ملكية العقار جبرا عن المدين أن تتم إجراءات المزادة تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف، وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بالمعنى الفني بل يعد قرارا ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي.

وحيث أنه وما دام لم ينص المشرع على وسيلة خاصة للتظلم من هذا الحكم ولم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثمة يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، واستنادا أيضا للمبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء إلا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك، وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها، ومن ثمة لا يجوز أن يطعن بالنقض مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوافر في الحكم المطعون فيه، لذا يتعين التصريح بعدم قبول الطعن¹.

الفرع الثاني:

أثار حكم رسو المزاد

إن بيع العقار بالمزاد العلني حتى وإن خرج عن خصائص عقد البيع في انعدام الطبيعة التعاقدية فيه إلا أن ذلك لا ينف عنه صفة البيع الناتج عن نظام قانوني إجرائي هو نظام التنفيذ الجبري²، كما لا يمنعه من ترتيب آثار قد تنفق في جوهرها مع

¹ المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الأول، سنة 2003، ص 206.

² يخضع البيع الجبري على هذا النحو من حيث صحته وبطلانه إلى القواعد التي تحكم بطلان الأعمال الإجرائية مادام أنه ناتج عن هذه الأخيرة، وذلك على عكس البيع التعاقدية الذي يخضع في صحته وبطلانه إلى قواعد بطلان التصرفات القانونية.

آثار البيع التعاقدية، وعليه فإن صدور حكم رسو المزاد الذي يعتبر سندا للملكية بحكم نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يترتب آثار قانونية أهمها:

أولاً : انتقال ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد

إن حكم رسو المزاد ينقل للراسي عليه المزاد جميع الحقوق التي كان يتمتع بها المالك السابق من حقوق على العقار موضوع البيع وكذا جميع الارتفاقات العالقة به إذ يعتبر خلفاً خاصاً له، فيتملك نتيجة لذلك ثمار وإيرادات العقار كما يتحمل الأعباء المالية التي تترتب عليه وكذا الأخطار التي قد يلحقها بالغير، من منطلق أن البيع القضائي لا ينقل للمشتري أكثر من ما يملك المنفذ عليه¹، وهو ما عبرت عنه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتعين على المحضر القضائي استكمالاً لإجراءات البيع أن يقوم بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية التي يتبعها العقار من أجل إشهارة وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره طبقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 762، وهي نفس الآجال التي نصت عليها المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

واستثناءً من مبدأ ضرورة وجود إشهار مسبق للملكية العقارية الذي تضمنته المادة 88 من المرسوم السابق الذكر لإشهار أي حق عيني عقاري لاحق، فإن المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجازت إشهار حكم رسو المزاد في بيع العقارات غير المشهورة بالمحافظة العقارية دون مراعاة أصل الملكية.

¹ سيد أحمد (محمود)، المرجع السابق، ص 682.

وكانت المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية القديم تنيط بالراسي عليه المزاد القيام بشهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال الشهرين التاليين لصدوره تحت طائلة إعادة البيع على ذمته، وهو الجزاء الذي يثير نوعا من الغرابة ذلك أن قيد الحكم بالمحافظة العقارية يحقق مصلحة الراسي عليه المزاد وحده حين انتقال ملكية العقار إليه فإذا ما أغفل ذلك فإنه يضر بنفسه، وبالتالي تنتفي الحاجة من تهديده بإعادة المزايدة على ذمته، وإلا فإن هذا الجزاء قد يستغله كل من يريد الرجوع عن البيع بعد دفعه للثمن، وهو ما يجعل النص الجديد أكثر تماشيا مع المنطق القانوني حين أناط مهمة شهر حكم رسو المزاد بالمحضر القضائي وذلك في إطار مواصلته لإجراءات التنفيذ التي باشرها.

ثانيا: تطهير العقار المبيع

يترتب على صدور حكم رسو المزاد وشهره بالمحافظة العقارية تطهير العقار المبيع من جميع الحقوق العينية التبعية التي كانت عالقة به مهما كان مصدرها سواء القانون كحق الامتياز، أو القضاء كحق التخصيص، أو قررت اتفاقا كحق الرهن الرسمي أو الحيازي، ويعفى الراسي عليه المزاد من القيام بأي إجراء من أجل ذلك بل أن هذا الأثر يترتب بقوة القانون بمجرد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية¹.

¹ Robin (C), procédures civiles d'exécution, collection Dyna'Sup, Paris 2004, P 119.

- Brenner (C), voies d'exécution, P 147.

وهو الحكم الذي تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونص عليه قبلها القانون المدني عند تعرضه لانقضاء الرهن الرسمي في المادة 936 حين أورد أنه:

" إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

وكذا ما أحالت إليه المواد 947، 966 و 988 منه فيما يتعلق بانقضاء حق التخصيص، حق الرهن الحيازي وحق الامتياز على الأحكام الخاصة بانقضاء الرهن الرسمي، وعليه فإن أصحاب هذه الحقوق ليس لهم حق تتبع العقار في يد المشتري بالمزاد، وإنما يثبت لهم حق الأولوية في الثمن الذي بيع به وذلك حسب مرتبة كل واحد منهم¹.

وتجد قاعدة تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية مبرراتها في أن ترتيب هذه الحقوق يأتي أصلا من أجل ضمان استفاء صاحبها لحقه من العقار إذا ما تم بيعه، فلا يتصور بقاء هذه الحقوق إذا ما وقع البيع، غير أنه يشترط لتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية العالقة به أن يكون أصحاب هذه الحقوق قد أخبروا بإجراءات التنفيذ التي كان العقار الذي تقع عليه حقوقهم موضوعا لها، بوجوب تبليغهم

¹ جمال الدين زكي (محمود)، التأمينات الشخصية والعينية، مصر، مطابع دار الشعب، الطبعة الثالثة، سنة 1979، ص 330.

بأمر الحجز وقائمة شروط البيع وفقا لما نصت عليه المادتين 725 و 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك لكي يتسنى لهم الاعتراض على ما تضمنته من شروط قد يرون فيها إجحافا في حقهم وكذا من أجل حضورهم جلسة البيع، وإلا كان لهم أن يحتجوا بعدم نفاذ إجراءات التنفيذ في مواجهتهم إذا ما أثبتوا أن قائمة شروط البيع تضمنت ما مس بحقوقهم وأضر بمصالحهم.

ومن التشريعات من أجازت لهم في هذه الحالة حق رفع دعوى أصلية لطلب بطلان الحكم القاضي برسو المزاد¹، وهو ما يفتقد إليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، غير أننا نرى أنه وفي جميع الأحوال لا يمكن لأصحاب الحقوق العينية التبعية الاحتجاج بعدم إحاطتهم علما بإجراءات التنفيذ إذا كان ثمن البيع كافيا للوفاء بجميع حقوقهم وذلك لانقضاء المصلحة من احتجاجهم.

ثالثا: تسليم العقار المبيع

إن صدور حكم رسو المزاد يخول للمشتري حق تسلم العقار إما من المحجوز عليه، الحاجز، الكفيل العيني أو الحارس، وقد نصت في هذا الإطار الفقرة الأخيرة من المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب أن يتضمن حكم رسو المزاد ما يفيد إلزام أحد هؤلاء بتسليم العقار للمشتري، وإذا ما امتنع عن ذلك فيمكن تنفيذ حكم رسو المزاد جبرا عنه عن طريق القوة العمومية.

¹ أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 783.

والمقصود بتسليم العقار للراسي عليه المزاد هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً¹، وهو ما نصت عليه المادة 387 من القانون المدني بأنه:

"يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه ذلك وحصل التسليم على النحو الذي يتفق وطبيعة الشيء".

غير أنه قد يرسو المزاد على من له الحيازة المادية المسبقة على العقار كأن يكون مستأجراً له مثلاً، ففي هذه الحالة يستمر هذا الأخير حائزاً له ولكن يتغير عنوان حيازته من مستأجر إلى مالك.

¹ أحمد السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، عقد البيع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة، سنة 2000، ص 589.

الفصل الثاني:

قواعد توزيع حصيلة التنفيذ

تعد قواعد توزيع حصيلة التنفيذ من المراحل المكملة التي رسمها القانون لإجراءات التنفيذ عموماً، إذ وضعت احتياطاً لحل إشكالات قد تظهر حين توزيع حصيلة التنفيذ بين الدائنين، وعليه فإنه وعلى عكس بقية القواعد - إجراءات الحجز والبيع - فإن كل تنفيذ لا يمتد حتماً إلى تطبيق هذه الإجراءات.

وقد انعكس الطابع الاحتياطي لهذه القواعد جلياً في عدم التفات الفقه لها بالتحليل المسهب كما فعل مع بقية إجراءات التنفيذ، إذ أن بعض الدراسات لم تتناولها إطلاقاً في الوقت الذي أشارت إليها دراسات أخرى بشكل مقتضب على الرغم مما تثيره من إشكالات تتصل بالقواعد الإجرائية والموضوعية معا باعتبارها وجه للحماية القضائية في صورة حماية التنفيذ.

لقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية توزيع حصيلة التنفيذ في عشر مواد جاءت تحت عنوان في توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، ويكون بذلك قد تدارك الخطأ الذي كان وارداً في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي عنون الموضوع بـ:

"في توزيع الأموال المتحصلة عن الحجز" ذلك أن الأموال هي من متحصلات التنفيذ وليس الحجز الذي ما هو إلا مرحلة من مراحل التنفيذ.

عمل قانون الإجراءات المدنية والإدارية في تنظيمه للموضوع على توحيد قواعد توزيع متحصلات التنفيذ بكل أشكاله سواء تمت على منقول، عقار أو على الأجور

والمداخل والمرتببات، فيما لم يتضمن إطلاقا الطرق التي تعتمد في هذا التوزيع وذلك على خلاف بعض التشريعات المقارنة التي فرقت في قواعد التوزيع بين ما إذا كان التنفيذ قد تم على عقار أو منقول¹ أو مثلما هو عليه الحال في التشريع الفرنسي الذي يفرق بين الإجراءات المتبعة في طرق التوزيع، فينظم إجراءات التوزيع عن طريق قسمة الغرماء « La distribution par contribution » في المواد 606 إلى 676، وينظم إجراءات التوزيع بحسب الترتيب « La distribution par voie d'ordre » في المواد 74 إلى 779².

وسوف نتولى دراسة قواعد توزيع حصيلة التنفيذ من خلال مبحثين نتطرق في:

- المبحث الأول إلى مقتضيات التوزيع القضائي
- وفي المبحث الثاني إلى سير إجراءات التوزيع القضائي.

¹ والي (فتحي)، المرجع السابق، ص 596.

² Vincent J) et Prévault J), Voies d'exécution, 9^{ème} édition, Paris, Dalloz, P 607.

- Véron (M), voies d'exécution et procédures de distribution, Masson, 1989, P 234.

المبحث الأول:

مقتضيات التوزيع القضائي

يخضع التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ لعدة مقتضيات سواء من حيث شروطه أو طرقه، فإذا كان قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص عليها صراحة إلا أنه يمكن استخلاصها من مجمل المواد التي تضمنها في تنظيمه لهذا التوزيع.

المطلب الأول:

شروط التوزيع

إن اعتبار قواعد التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ من القواعد الاحتياطية يجعل تدخل القضاء لتوزيع ما أذره التنفيذ من مبالغ مالية متوقف على تحقق عدة شروط منها ما يتعلق بالدائنين وأخرى تتعلق بحصيلة التنفيذ.

الفرع الأول:

تعدد الدائنين مع عدم كفاية حصيلة التنفيذ

يقتضي توزيع حصيلة التنفيذ عن طريق القضاء أن نكون أولاً أمام عدة دائنين ذلك أن وجود دائن واحد لا يطرح أي إشكال، إذ له أن يستوفي حقه مباشرة من المحضر القضائي طبقاً لما نصت عليه المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، كما أجازت المادة 791 من نفس القانون في فقرتها الأخيرة إمكانية الوفاء لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بشرط موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وهذا طبعاً إذا ما بقيت مبالغ مالية بعد استثناء الدائنين الحاجزين لحقوقهم، وإلا فإن ما بقي من مبالغ ترد إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ، غير أنه إذا لم تكف هذه الحصيلة للوفاء بكامل ما هو مستحق للدائن رغم إنفراده، فإن له إذا أراد استثناء ما تبقى من دينه أن يوقع حجزاً على مال آخر للمدين طبقاً للقواعد السالف ذكرها.

وبالإضافة إلى تعدد الدائنين، يشترط لمباشرة إجراءات التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ أن تكون هذه الحصيلة غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين بأن يتجاوز مجموع ديونهم المبلغ الذي بيع به العقار، وهو ما يستشف من الفقرة الأولى للمادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني:

عدم وجود اتفاق حول التوزيع

لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هذا الشرط صراحة لأجل مباشرة إجراءات التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ على عكس ما كانت تنص عليه المادتان 400 و401 من القانون القديم، غير أننا نرى من منطلق أن إجراءات التوزيع القضائي هي قواعد مكملة واحتياطية ليست من النظام العام، إذ يجوز لأصحاب الشأن أن يقرروا باتفاقهم ما يخالفها، فإن لأطراف رابطة التنفيذ كامل الحرية في الاتفاق على الطريقة التي يرونها مناسبة لهم في التوزيع، ويشترط تراضي جميع أطراف التنفيذ

حول اتفاق التوزيع بما فيهم المدين¹، فإذا ما وقع ذلك كان هذا الاتفاق شريعتهم وملزم لهم جميعا ويأخذ تكييف العقد إذ يخضع في صحته وبطلانه النسبي والمطلق إلى القواعد العامة المقررة للبطلان الموضوعي، كما يخضع في إثباته إلى القواعد العامة في الإثبات.

المطلب الثاني:

طرق التوزيع

لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بيان طرق توزيع حصيلة التنفيذ مثلما كان عليه الحال في القانون القديم الذي أشار في المادة 400 منه إلى إحدى طرق التوزيع وهي التوزيع بالمحاصة، غير أنه يمكن إجمال توزيع حصيلة التنفيذ في طريقتين فإما أن نكون أمام توزيع نسبي أو توزيع بالأسبقية ولكل طريقة مقتضياتها وشروطها.

¹ أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 861.

أنظر في الشروط الشكلية والموضوعية لاتفاق التوزيع:

- Julien (P) et Taormina (G), op cit, P 449.

الفرع الأول: التوزيع النسبي

تتبع هذه الطريقة في حالة وجود دائنين عاديين دون الدائنين الممتازين، سواء كانت متحصلات البيع ناتجة عن منقول أو عقار، وتعرف هذه الطريقة أيضا باسم التوزيع بالمحاصة أو قسمة غرماء، وتقتضي أن يأخذ كل دائن نصيبه حسب نسبة دينه بغير أفضلية دائن على آخر فيتحمل جميع الدائنون الخسارة بنفس النسبة¹.

ولتوضيح كيفية توزيع حصيلة التنفيذ عن طريق التوزيع النسبي نورد المثال

التالي:

بلغت متحصلات التنفيذ بعد خصم المصاريف مبلغ مليوني دينار جزائري

2.000.000 دج مع وجود ثلاثة دائنين عاديين:

- الأول بمبلغ: 1.200.000 دج.
- الثاني بمبلغ: 800.000 دج.
- والثالث بمبلغ: 500.000 دج.
- كل ذلك بمجموع: 2.500.000 دج.

¹ Henry (S), cours de voies d'exécution, 1959-1960.

- Vincent (J) , op cit, P 230.

فيكون التوزيع وفق الآتي:

$$\text{نصيب المدين الأول:} = \frac{1.200.000,00 \times 2.000.000,00}{2.500.000,00} = 960.000,00 \text{ دج}$$

$$\text{نصيب المدين الثاني:} = \frac{800.000,00 \times 2.000.000,00}{2.500.000,00} = 640.000,00 \text{ دج}$$

$$\text{نصيب المدين الثالث:} = \frac{500.000,00 \times 2.000.000,00}{2.500.000,00} = 400.000,00 \text{ دج}$$

وعليه فان كل من الدائنين الثلاثة يتحملون الفارق بين حصيلة التنفيذ ومجموع ديونهم بنسبة 20%.

الفرع الثاني:

التوزيع بالترتيب

على خلاف الطريقة الأولى فإن طريقة التوزيع بالترتيب تتبع في حالة وجود دائنين أصحاب حقوق عينية تبعية (امتياز، تخصيص، رهن رسمي أو حيازي) دون الدائنين العائدين وهي بالتالي لا تنطبق كقاعدة عامة إلا في توزيع حصيلة التنفيذ

العقاري دون التنفيذ على المنقول، وقد أثارت هذه الطريقة في التوزيع إشكالية مدى اشتراط وجود أكثر من دائن ذو تأمين عيني لإتباعها ؟

فذهب القضاء الفرنسي إلى القول بأن التوزيع بالترتيب يهدف إلى تحديد مرتبة كل دائن له تأمين وارد على عقار، وبالتالي فهو يفترض تعدد الدائنين المقيدون فإذا وجد واحد منهم فقط يعتبر طلب افتتاح التوزيع غير مقبول لانعدام المصلحة، إذ على هذا الدائن أن يستوفي دينه مباشرة من الذي بيده حصيلة التنفيذ دون حاجة طلب افتتاح إجراءات التوزيع القضائي، غير أن جانب آخر من الفقه يرى أن إتباع هذه الإجراءات قد يكفل حماية للدائنين الحاجزين ولو كانوا عاديين إذ تتاح لهم فرصة المنازعة سواء في حق الأولوية المقرر لأحد الدائنين أو في مدى وجود دينه¹.

ولتوضيح كيفية توزيع حصيلة التنفيذ عن طريق التوزيع بالترتيب نورد المثال

التالي:

بلغت حصيلة التنفيذ على عقار مبلغ مليوني دينار جزائري: 2.000.000,00

دينار جزائري مع وجود أربعة دائنين حاجزين، اثنان منهما ذوو حقوق عينية تبعية:

- الأول بمبلغ دين قيمته: 800.000,00 دج.

- الثاني بمبلغ دين قيمته: 600.000,00 دج.

¹ سيد أحمد (محمود)، المرجع السابق، ص 716.

واثنان دائنين عاديين:

- الأول بمبلغ دين قيمته: 500.000,00 دج.

- والثاني بمبلغ دين قيمته: 400.000,00 دج.

وعليه يتم ترتيب أصحاب الحقوق العينية التبعية حسب الأسبقية في القيد وليكن مثلا صاحب المرتبة الأولى هو الدائن الأول بمبلغ: 600.000,00 دج.

صاحب المرتبة الثانية الدائن الثاني مبلغ: 800.000,00 دج.

فيستوفي كليهما دينه والمتبقي من حصيلة التنفيذ يقتسمه الدائنان العاديان بإتباع طريقة التوزيع النسبي وفق ما سبق ذكره، ما دام أن مجموع دينهما (600.000,00 + 800.000,00) يفوق ما تبقى من حصيلة التنفيذ (600.000,00 دج) بعد أخذ الدائنين الممتازين حقوقهم.

المبحث الثاني:

سير إجراءات التوزيع القضائي

إن تدخل القضاء لتوزيع حصيلة التنفيذ يتطلب أولا إيداع هذه الحصيلة بأمانة ضبط المحكمة التي تم التنفيذ في دائرة اختصاصها إذا لم تكن قد أودعت بعد، وفي حال تعدد الحجوز على أموال نفس المدين أمام جهات قضائية مختلفة فإن المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجبت على من كانت بيده المبالغ

المتحصلة أن يقوم بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها حجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة.

وفي جميع الحالات وبعد إيداع هذه الحصيلة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، وهو الحكم الذي تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكانت المادة 401 من قانون الإجراءات المدنية الملغى تخول إخطار رئيس المحكمة لافتتاح التوزيع القضائي لأحد أطراف رابطة التنفيذ الذي يهمله التعجيل.

وتتم إجراءات التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ بمرحلتين، تتم خلال المرحلة الأولى تسوية مؤقتة، فإذا لم تتل رضا جميع الأطراف وقدموا اعتراضا بشأنها، فإنه يتم الفصل في هذه الاعتراضات لنصل في الأخير إلى التسوية النهائية.

المطلب الأول:

التسوية المؤقتة

تعتبر التسوية المؤقتة أول مرحلة لإجراءات التوزيع القضائي، يتم خلالها إعداد قائمة مؤقتة لكيفية توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدون والإعلان لهذه القائمة مع تكليف أطراف التنفيذ لحضور جلسة لمناقشتها، ومن أجل ذلك توصف هذه التسوية بالمؤقتة إذ يمكن أن يطرأ عليها تغيير إذا لم تلق اتفاق جميع الأطراف وقدم اعتراض بشأنها.

الفرع الأول:

إعداد القائمة المؤقتة في التوزيع

تعتبر القائمة المؤقتة في التوزيع بمثابة المشروع التحضيري الذي أناطت المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية برئيس المحكمة إعداده خلال 15 يوما من تاريخ إخطاره، وتتضمن هذه القائمة الطريقة التي سوف يتم بموجبها توزيع الحصيلة.

يعتمد رئيس المحكمة في إعداد القائمة المؤقتة على المستندات المقدمة له، فيعمل أولا على تحديد إجمالي الحصيلة بعد خصم مصاريف التنفيذ منها لما لهذه الأخيرة من امتياز على كافة الديون بحكم المادة 990 من القانون المدني، ثم يقوم بترتيب الديون المستحقة حسب قواعد الأولوية، فيتبع طريقة التوزيع بالترتيب دون غيرها إذا ما وجد أصحاب حقوق عينية تبعية دون أصحاب الديون العادية، أما إذا ما وجد كلاهما معا فإنه يتعين أن يتبع أولا طريقة التوزيع بالترتيب وينتهي بطريقة التوزيع النسبي بين الدائنين العاديين.

تودع القائمة المؤقتة في التوزيع بعد الانتهاء من إعدادها بأمانة الضبط بناء على أمر رئيس المحكمة كما يعلق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوما.

وقد أجازت المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل دائن بيده سند دين ولم يكن طرفا في التنفيذ أن يتقدم خلال 10 أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق بطلب قيده مع بقية الدائنين، ويعتبر هذا الأخير في هذه الحالة دائنا مت دخلا

يوقع حجه على حصيلة التنفيذ التي قد تكون كافية لأداء ديون جميع الحاجزين الأولين وكذا الحاجزين المتدخلين بدلا من رد ما تبقى من مبالغ للمدين¹.

يتولى رئيس المحكمة تحديد التاريخ المقرر لانعقاد جلسة التسوية الودية بناءا على طلب من يهمله التعجيل، ويتكفل هذا الأخير بمعرفة المحضر القضائي بتكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز للحضور إليها.

الفرع الثاني:

عقد جلسة التسوية الودية

تتعقد جلسة التسوية الودية في التاريخ والساعة المحددين لها برئاسة رئيس المحكمة وتخصص لمناقشة القائمة المؤقتة في التوزيع، ويعمل الرئيس عند افتتاحها على التحقق من حضور الأطراف وصفاتهم وكذا صحة تكليفهم بالحضور وصحة التوكيلات عنهم إن وجدت، ثم يقرر قيد من تثبت صفته كدائن في قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين تقدموا بطلب في هذا الشأن وكان بيدهم سند تنفيذي طبقا لما نصت عليه المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويقرر بالمقابل شطب من لم تثبت له هذه الصفة.

¹ أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 859.

فإذا حضر جميع الأطراف وحصل اتفاق بينهم حول قائمة التوزيع المؤقتة أثبت رئيس المحكمة هذه التسوية الودية في محضر يتضمن فحوى اتفاقهم يتولى توقيعه بمعية أمين الضبط والحاضرون.

وقد أضفت المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هذا المحضر قوة السند التنفيذي، ويتعين على رئيس المحكمة بعدها إصدار أمر ولائي إلى رئيس أمانة ضبط المحكمة بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما تضمنته القائمة.

وفي حالة ما إذا تغيب جميع الدائنين عن جلسة التسوية الودية رغم صحة تكليفهم بالحضور إليها فإن غيابهم هذا يفسر ضمناً على أنه قبول لما تضمنته القائمة، وبالتالي فإن رئيس المحكمة يؤشر عليها ويصدر أمراً ولائياً إلى رئيس أمانة ضبط المحكمة بمنح المبالغ المستحقة وفق ما تضمنته القائمة، أما إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور الجلسة وحصل اتفاق بين من حضرها حول القائمة المؤقتة فإن هذا الاتفاق يكون ملزماً للطرف المتغيب ويحفظ حقه ولا يجوز له الطعن في قائمة التسوية الودية.

غير أنه وفي حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق حول التسوية التي تضمنتها القائمة المؤقتة بأن قدم أحد الدائنين اعتراضاً عليها، فإننا نكون أمام نزاع يتدخل القاضي للفصل فيه من أجل الوصول إلى تسوية نهائية.

المطلب الثاني:

التسوية النهائية

على خلاف التسوية المؤقتة التي يقتصر فيها دور القاضي على العمل لإيجاد توافق بين الأطراف حول القائمة المؤقتة للتوزيع، فإن التسوية النهائية يبرز فيها الدور الأساسي للقاضي من خلال فصله في الاعتراضات التي يقدمها الأطراف حول القائمة المؤقتة إذ لم تلق توافقه، وبالتالي فإن التسوية النهائية تعتبر تسوية قضائية بالمعنى الحقيقي للمصطلح، وتمر في إعدادها بمرحلتين هما تقديم الاعتراضات والفصل فيها.

الفرع الأول:

تقديم الاعتراضات

إن فشل التسوية الودية بين أطراف التنفيذ حول القائمة المؤقتة في التوزيع، يخول للطرف المعارض عليها أن يسجل مضمون اعتراضه ويكون ذلك في نهاية الجلسة التي خصصت للتسوية الودية، هو ما يستخلص من الفقرة الأولى للمادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يأمر الرئيس أمين الضبط بتثبيت الاعتراض ومقدمه في محضر، ويتعلق موضوع هذا الاعتراض إما بوجود الدين من عدمه أو بمرتبه أو بمقداره، ولا يقبل

الاعتراض إلا ممن يوجب القانون تبليغه لحضور جلسة التسوية سواء تم تبليغه أو أغفل¹.

يتعين على رئيس المحكمة بمجرد تقديم الاعتراض أن يوقف إجراءات التوزيع حتى ولو قدم هذا الاعتراض من شخص واحد فقط، ذلك أن صحة هذا الاعتراض من شأنه أن تتأثر به القائمة في مجملها كون توزيع حصيلة التنفيذ بين الدائنين لا يقبل التجزئة.

بعد أن يتأكد الرئيس من تسجيل جميع الاعتراضات التي قدمها الأطراف وإثباتها في محضر، عليه أن يقرر رفع الجلسة التي كانت مخصصة للتسوية الودية، ليتولى بعدها الفصل في الاعتراضات.

الفرع الثاني:

الفصل في الاعتراضات

نصت المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يتولى رئيس المحكمة الفصل في الاعتراضات المقدمة حول القائمة المؤقتة في التوزيع خلال أجل 08 أيام من تاريخ تقديم الأطراف لها وتثبيتها في محضر بعد فشل جلسة التسوية الودية، ويكون فصله في هذه الاعتراضات بموجب أمر ولائي وهو ما يفهم ضمناً من المادة 798، وبذلك فهو لا يحتاج إلى عقد جلسة لذلك بل يتعين فقط تبليغ الأطراف

¹ أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص 865.

بالأمر الفاصل في الاعتراض سواء بقبوله أو برفضه، وذلك لجواز استئناف كل ذي مصلحة لهذا الأمر إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن 200.000,00 دج في أجل 10 أيام، ولم يحدد نص المادة تاريخ بداية حساب هذا الأجل، غير أننا نرى أن ذلك يكون من تاريخ تبليغ الأمر الفاصل في الاعتراض ما دام أن هذا الأمر يصدر في غيبة الأطراف كونه يأخذ حكم الأوامر الولائية، ولا يكون للاستئناف الواقع على الأمر الفاصل في الاعتراض أثر موقف لتوزيع حصيلة التنفيذ، إذ يتولى رئيس المحكمة رغم ذلك تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى الدائنين.

وقد خولت المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اختصاص الفصل في الاستئناف المرفوع ضد الأمر الفاصل في الاعتراض إلى رئيس المجلس القضائي دون أن تخضع ذلك للتمثيل الوجوبي لمحام كما هو الشأن في دعاوى استئناف الأحكام والأوامر الصادرة إثر خصومة قضائية.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع التنفيذ الجبري على العقار ازددنا يقينا بأهمية القواعد القانونية الإجرائية من حيث وجوب أن تتسم بالوضوح والتكامل، ذلك كونها حلقة الربط بين القواعد الموضوعية التي تضمن الحقوق من جهة والتمتع الفعلي بهذه الحقوق من جهة أخرى، إذ أن القواعد الموضوعية لا يمكن لها بمفردها أن تحقق العدل والإنصاف مهما بلغت من التطور ما لم تقرن بقواعد إجرائية متكاملة، فعالة وواضحة لمستعملها بأن تقيه من أي تعسف.

ولعل الفترة الزمنية التي سارا خلالها مع الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والأمر رقم 58/ 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني مدة ما يقارب 34 سنة خير دليل على ذلك، إذ أن القواعد الموضوعية التي تضمنها القانون المدني أقل ما يقال عنها أنها قواعد تتسم بحد كبير من الوضوح إلا أنها لم تستطع بمفردها تحقيق الحماية والفعالية المطلوبتين لأصحاب الحقوق، ويرجع السبب الرئيس في ذلك إلى القصور والغموض وعدم الانسجام الذي كانت تتسم به قواعد قانون الإجراءات المدنية بوجه عام وقواعد التنفيذ على وجه خاص.

إن مساهمة المتغيرات الداخلية على الصعيد السياسي، الاقتصادي والاجتماعي وكذا على الساحة الدولية من خلال الاتفاقيات والعهود الدولية التي انضمت إليها الجزائر عوامل كانت من بين أهم أسباب التفكير في وضع قواعد إجرائية جديدة من شأنها تفعيل تطبيق القواعد الموضوعية وضمان أكثر حماية قضائية للأفراد بكل صورها

بما فيها حماية التنفيذ، وقد توج ذلك بصدور القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 24 فيفري 2009 ملغيا بذلك أحكام الأمر 154/66.

لقد ورد عرضا لأسباب هذا القانون في الباب المتعلق بالتنفيذ أن قواعد القانون القديم أظهرت محدوديتها وعدم جدواها إضافة إلى عدم تنظيم إجراءات المنازعة في التنفيذ مما خلق تفسيرات مختلفة وتطبيقات متباينة، وهو ما تطلب إعادة ترتيب كل المبادئ العامة التي تحكم التنفيذ بدءا بتحديد السندات التنفيذية ثم توضيح وتبسيط إجراءات الحجز والبيع.

وفعلا فقد عمل قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الرابع الذي خصص للأحكام العامة في التنفيذ . بعد أن أورد مبدأ عدم جواز التنفيذ الجبري دون سند تنفيذي . أولا على حصر السندات التنفيذية في المادة 600 منه وهو ما يعتبر تصحيحا لاعتقاد خاطئ كان سائدا في ظل القانون القديم بما يفيد أن السندات التنفيذية هي فقط ما يصدر عن الجهات القضائية من أحكام وقرارات، كما أن من شأن تحديد السندات التنفيذية أن يحل الكثير من الإشكالات التي كانت مطروحة ويخفف من اللجوء إلى القضاء بجعل سندات أخرى غير السندات القضائية قابلة للتنفيذ، وهو ما من شأنه أن يعطي سرعة وفعالية أكثر لحماية التنفيذ.

أما فيما يتعلق بالتنفيذ الجبري على العقار فقد حرص القانون رقم 09/08 على تبيان إجراءاته بوضوح وتسلسل بارزين مع تقييد اتخاذ كل إجراء بآجال محددة من أجل إعطاء أكثر فعالية لاقتضاء الحقوق، ومن هذا المنطلق أجاز إمكانية التنفيذ حتى على العقارات غير مشهورة إذا ما كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وهو ما لم يكن ممكنا في ظل القانون القديم.

وباعتباره أول إجراء يدخل في التنفيذ، حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشكل القانوني لأمر الحجز الذي يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار في صورة أمر على عريضة وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب أمامه، على أن يشمل هذا الأمر بيانات محددة تحت طائلة قابليته للإبطال، وهو ما كان مفقدا في القانون الملغى أين لم يكن يحدد لا شكل الأمر ولا الجهة التي تصدره ولا آجال ذلك مع تعداد مبهم لبياناته.

كما نص القانون على ضرورة تبليغ أمر الحجز إلى أشخاص عددهم بصفتهم قبل إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل قيده في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل تفاديا لأي تصرف قانوني قد يصدر من مالك العقار إلى الغير من أجل الإفلات من التنفيذ على عقاره، وذلك بعدما وقفت التجربة في ظل القانون القديم الذي كان يحدد هذا الأجل بشهر على حالات تصرف فيها المدين المحجوز عليه في العقار بعد تبليغه بأمر الحجز فاستحال قيد هذا الأخير بالمحافظة العقارية لوجود مالك جديد، وهو ما يجعل تقصير هذا الأجل من شأنه أن يعطي حماية للمنفذ له من أي تلاعب قد يحول دون اقتضائه لحقه.

كما خص القانون بكثير من التفصيل تنظيم آثار استصدار أمر الحجز وقيده بالمحافظة العقارية سواء على المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني من حيث تقييد سلطات أي منهم على العقار موضوع الحجز أو على ما يمكن أن يذره العقار من ثمار بأنواعها في الفترة الزمنية التي يكون فيها تحت يد القضاء إلى غاية بيعه بالمزاد، الشيء الذي يساهم في تدعيم حصيلة التنفيذ ويعزز حظوظ المنفذ له في استفاء دينه كاملا، كما يعود بالنفع كذلك على المدين المحجوز عليه في سداد دينه، ولما لا إعادة له ما تبقى من مبلغ مالي بعد ذلك.

ونظرا لما تكتسبه قائمة شروط البيع من أهمية فقد خصها قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعناية خاصة حينما حدد البيانات التي تتضمنها وجزاء تخلف أحدها بأن تصبح قابلة لطلب الإبطال، كما أناط تحديد الثمن الأساسي الذي تتضمنه وتبدأ على أساسه المزايدة إلى خبير عقاري وذلك في أجل 10 أيام من تاريخ تعيينه، وهو ما كان مفقدا في ظل القانون القديم أين كان المحضر القضائي هو من يتكفل بتحديد هذا الثمن رغم عدم معرفته بذلك، الشيء الذي كثيرا ما تسبب في سوء تقدير لهذا الثمن سواء بالزيادة أو النقصان، مع ما قد يتسبب فيه ذلك من تردد أو إحجام كل من كان يرغب المشاركة في المزايدة إذا كان الثمن الأساسي مبالغيا فيه أو بيع العقار بثمن بخس إذا كان هذا الثمن يقل بكثير عن القيمة الحقيقية للعقار.

كما أوجب القانون خلال 15 يوما من تاريخ إيداع قائمة شروط البيع ضرورة قيام المحضر القضائي بتبليغ أطراف التنفيذ الذين حددهم بصفتهم بهذه القائمة مع دعوتهم إلى إبداء أي ملاحظات أو اعتراضات حولها أمام رئيس المحكمة الذي يتولى الفصل فيها بموجب أمر في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ انعقاد جلسة

الاعتراضات، وهو ما يجعلهم يشاركون باعتراضاتهم إذا ما ثبت تأييدها في وضع شروط البيع سواء بتعديل، إلغاء أو إضافة أي بند فيها، الشيء الذي يضي شفافية على هذه القائمة ويكفل حماية أكبر لطالب التنفيذ وكذا المنفذ له على ما كان عليه الحال في القانون الملغى نظرا لما شابهه من غموض حول كيفية الاعتراض على قائمة شروط البيع والجهة التي تفصل فيها.

وقد تنازل القانون 09/08 على إناطة اختصاص بيع العقار حصرا بالمحكمة المنعقدة بمقر المجلس القضائي مثلما كان عليه الحال في القانون القديم لعدم بقاء أسباب ما يبرره ذلك أمام الإمكانيات المادية والبشرية التي أصبحت تتمتع بها جميع المحاكم على مستوى الوطن، وعليه فإنه في ظل القانون الجديد تختص كل محكمة ببيع العقار الذي يقع في دائرة اختصاصها بعد الإعلان عن البيع عن طريق النشر والتعليق وفق إجراءات وأجال مضبوطة من أجل إعلام أكبر جمهور ممكن وجلبه للمشاركة في المزايدة الشيء الذي يعود بالفائدة على أطراف التنفيذ.

وتتعد جلسة البيع وفق الأشكال المقررة لبقية جلسات المحكمة تحت رئاسة رئيس المحكمة أو قاض يعينه هذا الأخير بحضور أطراف التنفيذ وكذا المحضر القضائي، وقد ألزم قانون الإجراءات المدنية والإدارية رئيس المحكمة أن يحدد مبلغ التدرج في المزايدة الذي لا يجب أن يقل عنه أي عرض مقدم على أن لا يقل مبلغ التدرج هذا عن 10.000 دج في جميع الأحوال، وهو ما يجنب تلقي عروض تزيد عن العرض السابق لها بمبالغ ضئيلة مثلما كان عليه الحال في القانون الملغى، كما خوله سلطة تأجيل المزايدة بسبب قلة المزايديين أو لسبب كون العرض المقدم يقل عن الثمن الأساسي للمزايدة، وهو ما ينطوي على حماية للمنفذ عليه تقيه أضرار بيع عقاره بما

قد لا يضاعه قيمته الحقيقية، دون المساس بحق طالب التنفيذ لكون التأجيل لا يجب أن تزيد مدته عن 45 يوما.

وذكر القانون الجديد بالمبدأ الذي يحكم البيوع بالمزاد بشكل عام برسوه على من تقدم بأعلى عرض من حيث الثمن وكان آخر مزايده، وذلك بعد النداء بعرضه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة بدلا من إطفاء ثلاث شموع كل دقيقة مثلما كان عليه الحال في القانون الملغى، ليقرر رئيس الجلسة إرساء المزاد عليه.

ويتعين على الراسي عليه المزاد أن يدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حالا بأمانة ضبط المحكمة ويدفع الباقي في أجل 08 أيام أو 05 أيام التالية لها بعد اعذاره وإلا أعيد البيع على ذمته، وهو ما يعطي لإجراءات البيع فعالية أكثر حين إلزام الراسي عليه المزاد بدفع خمس الثمن حال انعقاد الجلسة بدلا من منحه أجل 20 يوما كما كان ينص عليه القانون القديم، كما أن ذلك من شأنه أن يجنب مشاركة أشخاص في المزاد بغرض العبث أو إفساد عرض سابق، خاصة أمام ما نص عليه المشرع في إمكانية تضمين منطوق حكم رسو المزاد إلزام الراسي عليه المزاد والمتخلف عن الوفاء بالثمن خلال الأجل المحدد بدفع فارق الثمن إذا بيع العقار بعد ذلك بثمن أقل من الثمن الأول، وهو ما كان مفتقدا في ظل القانون الملغى.

وبعد أن حدد البيانات التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، حسم قانون الإجراءات المدنية والإدارية مسألة مدى قابلية هذا الحكم للطعن فيه من عدمه، بدلا من تركها للاجتهاد القضائي كما كان عليه الحال في ظل الفراغ التشريعي للقانون

الملغى، وبذلك فقد جعل حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن ولا يستوجب حتى تبليغه لأطراف التنفيذ.

وفي توزيع حصيلة التنفيذ نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية قواعد ذلك سواء كانت هذه الحصيلة كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين أو لم تكن كذلك، وفي الحالة الأخيرة أناط برئيس المحكمة مهمة إعداد قائمة مؤقتة للتوزيع يتم التبليغ بها عن طريق التعليق بلوحة إعلانات المحكمة، ويجوز لكل دائن بيده سند دين تقديم طلب الانضمام إليها حتى ولو لم يكن طرفا في التنفيذ وهو ما من شأنه أن يقتصد الوقت والإجراءات، ويتعين على الطرف المستعجل أن يكلف جميع الأطراف بمعرفة المحضر القضائي للحضور إلى جلسة أمام رئيس المحكمة من أجل مناقشة القائمة والاتفاق على قسمة ودية بينهم، فإذا ما توصلوا إلى ذلك أثبت رئيس المحكمة هذا الاتفاق وأعتد كأساس للقسمة النهائية لحصيلة التنفيذ، أما إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق باعترض أحد الدائنين على القائمة المؤقتة يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر ليتولى الفصل فيه في أجل 08 أيام بموجب أمر قابل للاستئناف أمام رئيس المجلس، وهي الإجراءات التي كان أغلبها مفقدا في ظل القانون القديم مع غموض وعدم وضوح ما وجد منها.

وإذا كان قانون الإجراءات المدنية الملغى قد خلى تماما من قواعد تنظيم المنازعة في إجراءات التنفيذ إذا ما استثنينا نص المادة 183 منه التي وردت في إطار تنظيم قضاء الاستعجال، فإنه وبالعكس من ذلك فقد أعطى قانون الإجراءات المدنية والإدارية عناية بارزة للموضوع بتخصيصه قواعد تخول الحق لكل ذي مصلحة طلب إبطال أي إجراء ورد مخالفا لمقتضياته عن طريق دعوى إستعجالية في أجل شهر من

تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في ذلك، تفاديا لترك الإجراءات المتخذة مهددة بهذا الجزاء في أي وقت، وبالإضافة للمنازعة في إجراءات التنفيذ ككل نص المشرع على كيفية المنازعة في قائمة شروط البيع وكذا في قائمة توزيع حصيلة التنفيذ وفق ما سبق ذكره، وهو ما يكفل حماية أكبر لأطراف التنفيذ تقيهم من أي تعسف ويضفي على إجراءات التنفيذ شفافية أكبر.

في الأخير لا يسعنا إلا أن نثمن إثراء المنظومة التشريعية في الجزائر بالقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي نتوقع أنه سوف يعطي حماية قضائية أكبر لأطراف الخصومة المدنية بوجه عام عن طريق ضمان محاكمة عادلة لهم بتكريس حق الدفاع وحق استعمال طرق الطعن وأخيرا حق حائز السند التنفيذي في اقتضاء ما حكم له به في آجال معقولة دون أن يكون ذلك على حساب المنفذ عليه أو الغير.

ملخص من

المذكورة

ملخص المذكرة

تعتبر إجراءات التنفيذ بوجه عام القواعد الإجرائية التي تلعب دور حلقة الربط بين القواعد الموضوعية وتطبيقها بموجب حكم قضائي وبين تمكين صاحب الحق فعليا من حقه الموضوعي، ومن هذا المنطلق عملنا على دراسة جزء من هذه الإجراءات وهي تلك المتعلقة بالتنفيذ على العقار على ضوء القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 24 فيفري 2009 ملغيا بذلك أحكام الأمر 154/66.

وقد اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على ما جاء به هذا القانون الجديد في محاولة منه تدارك النقائص أحيانا والغموض أحيانا أخرى اللذين كشفنا عنهما التطبيق في ظل القانون القديم وذلك من حيث مراعاته لحق الدائن في اقتضاء حقه في آجال معقولة وغير مكلفة من جهة وحق المدين في حماية إجرائية تقيه من التعسف وتضمن له بيع عقاره بما يضاوي قيمته من جهة أخرى بالإضافة إلى حق الغير المنازعة في أي إجراء من إجراءات التنفيذ، ذلك كله للوصول إلى الإجابة على إشكالية مدى فعالية إجراءات التنفيذ الجبري على العقار على ضوء القانون 09/08.

وقد خلصنا إلى أن هذا القانون الجديد أعطى لإجراءات التنفيذ بوجه عام وإجراءات التنفيذ على العقار على وجه خاص أهمية بارزة بإعادة ترتيب كل المبادئ العامة التي تحكم التنفيذ ثم معالجة كل موضوع تنفيذ على حدى، فنص بتسلسل بارز على إجراءات التنفيذ على العقار وحدد آجالا لاتخاذ كل إجراء إلى غاية صدور حكم رسو المزاد ثم توزيع حصيلة التنفيذ من أجل إعطاء فعالية للتنفيذ، كما نظم كيفية المنازعة في هذه الإجراءات سواء من قبل أطراف رابطة التنفيذ أو من الغير.

وعليه فإنه لا يسعنا إلا أن نشتمن هذه القواعد الإجرائية راجيين أن تكون دافعا

نحو فعالية أكبر لإستفاء المتقاضين لحقوقهم.

Résumé du mémoire

La procédure d'exécution est généralement considérée comme constituant des règles procédurales faisant la jonction entre d'une part les règles de fond et ses applications en vertu d'une décision de justice et d'autre part la consécration des droits au profit de leur titulaire.

Partant de là, nous nous sommes penché sur l'étude d'une partie de ces règles de procédure qui concernent l'exécution immobilière à la lumière de la loi n 08/09 du 12/12/2008 comportant le code de procédure civile et administrative . Celui-ci est entré en vigueur le 12/12/2009 et a ainsi abrogé les dispositions de l'ordonnance numéro 66/154.

L'étude de ce sujet se base sur les dispositions de cette nouvelle loi intervenue pour pallier à certaines insuffisances ou imprécisions dont la pratique a mis en évidence sous l'empire de l'ancienne loi. En cela nous pourront citer d'une part, la consécration du droit du créancier à recouvrer ces créances dans des délais raisonnables et à moindre frais, d'autre part le droit du débiteur à la protection procédurale de l'abus lui garantissant ainsi la vente de son bien immeuble à un prix reflétant réellement sa valeur marchande, et de troisième part le droit des tiers à contester les mesures d'exécution. Tout cela en vue de répondre à la problématique du degré d'efficacité des règles de l'exécution forcée qui porte sur les biens immobiliers contenus dans la loi 08/09.

Nous avons conclu que la nouvelle loi accorde une importance particulière à la procédure d'exécution et plus particulièrement à l'exécution forcée portant sur les biens immeubles. Elle a, en cela, opéré une réorganisation des principes généraux régissant l'exécution et ensuite le traitement à part de chaque type d'exécution.

Elle a abordé progressivement les mesures d'exécution immobilières, elle a fixé les délais de chaque mesure jusqu'au prononcé de la décision d'adjudication et la distribution du produit de la vente, et ce afin de garantir l'efficacité de l'exécution. Cette loi a également organisé les modalités de contestation de ces mesures par les parties en cause ainsi que par les tiers.

Pour ce nous ne pouvons que valoriser ces nouvelles règles de procédure en souhaitant qu'elles favorisent l'accès des citoyens à leurs droits.

Summary of the thesis

The implementation procedures is, generally, regarded as constituting procedural rules, that play the role of a link between substantive rules and their application under the court ruling and to enable the right holder to get actually his right.

So that, we tried to study a part of these procedures relating to real estate performance under the Law n° 08/09 dated on February 25, 2008 containing the law of civil and administrative procedures which entered into force on 24 February 2009, and has canceled the provisions of the law n° 66/154.

The study of this subject is based on the provisions brought by this new law in an attempt to overcome the shortcomings and sometimes ambiguity whose practice has highlighted under the old law.

In this we can mention on one hand, the recognition of the right of the creditor to recover the debt within a reasonable time and at a lower cost, on the other hand the debtor's right to procedural protection from abuse and guaranteeing the sale of his real property at a price that truly reflects its market value, in addition to the right of third parties dispute any of the implementation procedures.

All this in order to give an answer to the Problematic Thread of the effectiveness of the implementation procedures focuses on real property contained in the law n° 08/09.

We concluded that the new law gives special importance to the enforcement process and more particularly to the execution on real property.

It has made a reorganization of the general principles governing the implementation and then the separate treatment of each type of implementation, the law has gradually approached the real estate performance measures, it set deadlines for all action until a verdict anchoring the auction, then the distribution of the proceeds of execution in order to give effective implementation, and how

systems of the dispute in these proceedings by the parties involved as well as by third parties .

Therefore, we commend these procedural rules the can promote Litigants' access to their rights.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ. المراجع العامة:

السنهوري (عبد الرزاق):

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر - في التأمينات العينية والشخصية -، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 2000.

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع - عقد البيع -، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 2000.

بربارة (عبد الرحمن):

شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، سنة 2009.

جمال الدين زكي (محمود):

التأمينات الشخصية والعينية، مصر، مطابع دار الشعب، الطبعة الثالثة، سنة 1979.

حسنين (محمد):

الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، دون رقم طبعة، دون سنة.

زودة (عمر):

طبيعة الأحكام بإنهاء الرابطة الزوجية وأثر الطعن فيها، الجزائر، أسكلوبيديا للنشر، دون رقم طبعة، سنة 2003.

طعمه (شفيق)، استانبولي (أديب):
تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية، الجزء الخامس، دون
دار نشر، الطبعة الأولى، سنة 1994.

علام (حسن):
موجز القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، دون رقم
طبعة ودون تاريخ.

علي راتب (محمد)، نصر الدين كامل (محمد)، فاروق راتب (أحمد):
قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتب، مصر، الطبعة السادسة دون سنة.

فودة (عبد الحكم):
البطلان في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دون دار نشر ودون رقم طبعة ودون
سنة.

والي (فتحي):
نظرية البطلان في قانون المرافعات، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة الأولى،
سنة 1959.

ب. المراجع المتخصصة:

أبو الوفا (أحمد):

إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة العاشرة، سنة 1991.

إسماعيل عمر (نبيل):

أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مصر، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، سنة 1996.

بلغيث (عمار):

التنفيذ الجبري وإشكالاته، عناية، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون رقم طبعة، سنة 2004.

جميعي (عبد الباسط):

طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، دون رقم طبعة، سنة 1967 - 1968.

جميعي (عبد الباسط)، الفزائري (أمال):

التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة الثالثة، سنة 1990.

خلاصي (أحمد):

قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، الجزائر، منشورات عشاش، دون رقم طبعة، سنة 2003.

خليل إبراهيم بديوي (عبد العزيز):

قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، مصر، دار الفكر الحديث، الطبعة الثانية، سنة 1980.

سليمان محمد (سيف النصر):

مرجع القاضي والمتقاضي في إشكالات ومنازعات التنفيذ، مصر، دار الكتب القانونية،
دون رقم طبعة، سنة 2006.

سيد أحمد (محمود):

أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، مصر، دار
الكتب القانونية، دون رقم طبعة، سنة 2006.

طلبة (أنور):

إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، مصر، مكتب الجامعي الحديث، دون رقم طبعة،
سنة 2006.

عبد القادر (العربي الشحط)، صقر (نبيل):

طرق التنفيذ، الجزائر، دار الهلال للخدمات الإعلامية، دون رقم طبعة، سنة 2005.

العبودي (عباس):

شرح أحكام قانون التنفيذ، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة
2006.

عمر (نبيل)، هندي (أحمد):

التنفيذ الجبري قواعده وإجراءاته، مصر، دار الجامعة الجديدة، دون رقم طبعة،
سنة 2003.

محمد الحسيني (مدحت):

منازعات التنفيذ، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، دون رقم طبعة، سنة 2005.

محمد دويدار (طلعت):

طرق التنفيذ القضائي، الإسكندرية، منشأة المعارف، دون رقم طبعة، سنة 1994.

محمود إبراهيم (محمد):

أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، مصر، دار الفكر العربي، دون رقم طبعة ودون تاريخ.

مصطفى النمر (أمانة):

أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، الإسكندرية، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، سنة 1971.

مليجي (أحمد):

إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، دون دار نشر ودون تاريخ.

نصر الدين (مروك):

طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومة، دون رقم طبعة، سنة 2005.

هندي (أحمد):

أصول التنفيذ، الإسكندرية، الدار الجامعية، دون رقم طبعة، سنة 1993.

هندي (أحمد)، خليل (أحمد):

قانون التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، بدون رقم طبعة، سنة 1999.

هندي (أحمد)، خليل (أحمد)، إسماعيل عمر (نبيل):

التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، دون رقم طبعة، سنة 2003.

والي (فتحي):

التنفيذ الجبري، القاهرة، دار النهضة العربية، دون رقم طبعة، سنة 1979.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

Brenner (C):

Voies d'exécution, édition, Dalloz, 1998.

Cuche (P) et Vincent (J):

voie d'exécution et procédures de distribution, 10^{ème} édition, Dalloz, 1970.

Guinchar (S) et Moussa (T):

Droit et pratique des voies d'exécution, Paris, Dalloz, 2000.

Henry (S):

Cours de voies d'exécution, 1959-1960.

Jauffre (A):

Manuel de procédure civile et voies d'exécution, 10^{ème} édition, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence.

Joly (A):

Procédures civiles et voies d'exécution, tome 02, édition sivey, 1969.

Julien (P) et Taormina (G):

Voies d'exécution et procédures de distribution, Paris, librairie générale du droit et jurisprudence, 2000.

Robin (C):

Procédures civiles et voies d'exécution, Paris, Dyna'Sup, 2004.

Véron (M):

Voies d'exécution et procédures de distribution, Masson, 1989.

Vincent (J) et Prévault (J):

Voies d'exécution, 9^{ème} édition, Paris, Dalloz.

Vincent (J):

Voies d'exécution, 12^{ème} édition, Paris, Dalloz, 1976.

ثالثا: المجالات القضائية

نشرة القضاة، مديرية الدراسات القانونية والوثائق بوزارة العدل، العدد 64، الجزء الأول.

المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، سنة 1997، العدد 02.

المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، سنة 2003، العدد 01.

رابعا: التشريعات

القوانين:

القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 23 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

القانون رقم: 03/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

الأوامر:

الأمر رقم: 154/66 المؤرخ في: 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم الملغى.

الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 ديسمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

المراسيم:

المرسوم رقم 69/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

خامسا: القوانين الأجنبية

قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم: 13 لسنة 1986.

قانون الإجراءات المدنية الفرنسي.

الفهرس

| الصفحة | العنوان |
|--------|--|
| 05 | مقدمة..... |
| | الباب الأول: |
| 11 | النظام الإجرائي في الحجز على العقار والتمهيد للبيع..... |
| 13 | الفصل الأول: قواعد وضع العقار تحت يد القضاء..... |
| 14 | المبحث الأول: توقيع الحجز على العقار..... |
| 15 | المطلب الأول: حجز عقار المدين..... |
| 16 | الفرع الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين..... |
| 21 | الفرع الثاني: قيد أمر الحجز..... |
| 25 | المطلب الثاني: حجز عقار غير المدين..... |
| 25 | الفرع الأول: حجز عقار الحائز..... |
| 30 | الفرع الثاني: حجز عقار الكفيل العيني..... |
| 33 | المبحث الثاني: تعدد وآثار الحجز..... |
| 33 | المطلب الأول: تعدد الحجوز على العقار..... |
| 34 | الفرع الأول: العلاقة بين الحجوز..... |
| 35 | الفرع الثاني: حلول الحاجز اللاحق في متابعة إجراءات التنفيذ |
| 36 | المطلب الثاني: الآثار القانونية للحجز..... |
| 36 | الفرع الأول: آثار الحجز على المحجوز عليه..... |
| 44 | الفرع الثاني: آثار الحجز على العقار المحجوز..... |
| 50 | الفصل الثاني: قواعد التمهيد لبيع العقار..... |
| 50 | المبحث الأول: إعداد قائمة شروط البيع..... |
| 51 | المطلب الأول: مقتضيات قائمة شروط البيع..... |
| 51 | الفرع الأول: مضمون قائمة شروط البيع..... |

| | |
|----|--|
| 54 | الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع |
| 56 | المطلب الثاني: الإخطار بالإيداع والإعلان عن البيع |
| 56 | الفرع الأول: الإخطار بالإيداع |
| 60 | الفرع الثاني: الإعلان عن البيع |
| 63 | المبحث الثاني: منازعات التنفيذ |
| 64 | المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع |
| 66 | الفرع الأول: موضوع الاعتراض |
| 68 | الفرع الثاني: إجراءات رفع الاعتراض والفصل فيه |
| 70 | المطلب الثاني: الخصومة القضائية |
| 70 | الفرع الأول: موضوع الخصومة القضائية |
| 75 | الفرع الثاني: إجراءات رفع الخصومة والفصل فيها |
| | الباب الثاني: |
| 80 | النظام الإجرائي في بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ |
| 81 | الفصل الأول: قواعد البيع بالمزايدة |
| 81 | المبحث الأول: جلسة المزايدة |
| 83 | المطلب الأول: صلاحيات الرئيس في إدارة الجلسة |
| 83 | الفرع الأول: افتتاح جلسة المزايدة |
| 85 | الفرع الثاني: تلقي العروض |
| 87 | المطلب الثاني: عوارض جلسة المزايدة |
| 87 | الفرع الأول: تأجيل البيع |
| 89 | الفرع الثاني: وقف البيع |
| 91 | المبحث الثاني: رسو المزاد وإيقاع البيع |
| 92 | المطلب الأول: رسو المزاد باعتماد أعلى عرض |
| 93 | الفرع الأول: التزامات الراسي عليه المزاد |

| | |
|-----|---|
| 95 | الفرع الثاني: إعادة البيع بالمزاد |
| 97 | المطلب الثاني: إيقاع البيع بصدور حكم رسو المزاد |
| 98 | الفرع الأول: مضمون حكم رسو المزاد وطبيعته القانونية |
| 101 | الفرع الثاني: آثار حكم رسو المزاد |
| 107 | الفصل الثاني: قواعد توزيع حصيلة التنفيذ |
| 109 | المبحث الأول: مقتضيات التوزيع القضائي |
| 109 | المطلب الأول: شروط التوزيع |
| 110 | الفرع الأول: تعدد الدائنين مع عدم كفاية حصيلة التنفيذ |
| 111 | الفرع الثاني: عدم وجود اتفاق حول التوزيع |
| 112 | المطلب الثاني: طرق التوزيع |
| 112 | الفرع الأول: التوزيع النسبي |
| 114 | الفرع الثاني: التوزيع بالترتيب |
| 116 | المبحث الثاني: سير إجراءات التوزيع القضائي |
| 117 | المطلب الأول: التسوية المؤقتة |
| 118 | الفرع الأول: إعداد القائمة المؤقتة في التوزيع |
| 119 | الفرع الثاني: عقد جلسة التسوية الودية |
| 121 | المطلب الثاني: التسوية النهائية |
| 121 | الفرع الأول: تقديم الاعتراضات |
| 122 | الفرع الثاني: الفصل في الاعتراضات |
| 125 | خاتمة |
| 134 | ملخص المذكرة |
| 141 | قائمة المراجع |
| 150 | فهرس |