



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي الشيخ المقاوم آمود بن مختار-إليزي-
معهد الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص معمق

التنفيذ على العقار وفقا للقانون
رقم 09-08 المعدل والمتمم
المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تحت إشراف الأستاذ
. لياس خير الدين

إعداد الطالبين
. تعاملت عمر
. زرقاط زينب

وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة

رئيساً	أستاذ محاضر "ب"	المركز الجامعي إيليزي	سلالي مصطفى
مشرفاً ومقرراً	أستاذ التعليم العالي	المركز الجامعي إيليزي	لياس خيرالدين
مناقشاً	أستاذ محاضر "أ"	المركز الجامعي إيليزي	بن ساحة يعقوب

السنة الجامعية: 2026/2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

کتاب ۱۴۱۷



شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

نتقدم نحن الطالبان تعاملت عمر و زرقاط زينب بأسمى عبارات الشكر والتقدير، وأصدق مشاعر الامتنان والعرفان، إلى أستاذنا الفاضل ومشرفنا الكريم الدكتور خير الدين لياس، الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه المذكرة، فكان نعم الموجّه والمرشد، ورافقنا بعلمه وخبرته طوال مراحل إنجاز هذا العمل.

لقد أحاطنا بتوجيهاته السديدة، وملاحظاته القيّمة، ونصائحه العلمية الرصينة، ولم يدّخر جهداً في تقويم مسار البحث وتصويب منهجيته وإثراء مضامينه، فكان لتشجيعه الدائم ومتابعته الدقيقة الأثر البالغ في إخراج هذه الدراسة في صورتها الحالية. وإننا إذ نسجل له خالص امتناننا وعظيم تقديرنا، فإننا نعترف بأن كلمات الشكر تبقى عاجزة عن الإحاطة بفضله، وأن عبارات العرفان تقصر عن الوفاء بحقه، لما بذله من وقت وجهد وصبر في سبيل توجيه هذا العمل وإتمامه.

كما نتوجه بجزيل الشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة الموقرة رئيساً وأعضاء، لتفضلهم بقبول قراءة هذه المذكرة وتحكيمها، وما سيبدونه من ملاحظات وتوجيهات علمية من شأنها أن تثري هذا العمل وتزيده قيمة وفائدة.

ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى كافة أساتذة قسم الحقوق، الذين أسهموا في تكويننا العلمي والمعرفي طيلة سنوات الدراسة، وإلى كل من قدم لنا يد العون أو أسدى لنا نصيحة أو دعمًا كان له أثر في إنجاز هذا البحث.

وفي الأخير، نسأل الله تعالى أن يجزي أستاذنا المشرف وسائر أساتذتنا خير الجزاء، وأن يبارك في علمهم وعملهم، وأن يجعل ما يقدمونه في ميزان حسناتهم.

والله ولي التوفيق والسداد.

ب. تعاملت عمر . ب. زرقاط زينب

إهداء



إلى والدي العزيز، أطال الله في عمره وبارك في صحته،

إلى الذي علّمني أن النجاح لا يُمنح هبةً، بل يُنتزع بالصبر والكفاح، ولا يزال سنداً لي حتى في كل خطوة أخطوها حتى وهو في مشيب الثمانين أمدّ الله في عمره وبارك له في صحته.

إلى روح أمي الطاهرة، رحمها الله وأسكنها فسيح جناته،

إلى التي رحلت عن الدنيا وبقيت حاضرةً في تفاصيلها كلها، وتذكرت دعواتها كلما ضاقت بي. وما أفسى أن تبلغ محطة كنت تتمنى أن تكون برفقتك، ثم لا تستحضر إلا صورتها وصوتها ودعاها. رسالة وفاء إلى روحك الطاهرة، لأسأل الله أن يجعلها نوراً في قبرك، كما كنت نوراً في حياتي.

إلى زوجتي الكريمة، رفيقة الدرب وشريكة العمر ومؤنسي في غربتي،

إلى من كانت تؤمن بالوصول حين كانت الطريق طويلة، وتبث في النفس الطمأنينة حين يشتد التعب والأمل حين تتزاحم الصعوبات وتحملت انشغالي وصبرت على غيابي، وشاركتني رحلة البحث من توضيحات لا تظهر في الصفحات ومن فضل لا تستطيع الكلمات أن توفيه حقها.

إلى بناتي الحبيبات قرة عيني: رشا، راما ورندة،

إلى أجمل ما منّ الله به عليّ، والنبض الذي يتجدد في القلب و الحلم الذي يكبر كلما كبرت أحلامك أنتنّ ملهماتي وسندي الخفي وقصة أملٍ أعيش من أجلها، ومستقبل أتطلع إليه بعين الفخر والرجاء، رزقني الله رؤيتكن في أعلى مراتب النجاح.

إلى أصدقائي ورفاق الدرب الأوفياء،

الذين منحوا الطريق معنى أجمل، وخففوا مشقة المسير بكلمة صادقة وموقف نبيل، وأخص بالذكر صديقي تارزولت سليمان و زميلي بن هبري عبد الحكيم، نائب رئيس محكمة إيليزي، تقديراً لدعمه الخاص ومساندته الصادقة، ووقوفه إلى جانبي في محطات كان للدعم فيها أثرٌ لا يُنسى، وسيبقى محفوراً في الذاكرة.

إلى كل من ترك في حياتي أثراً جميلاً،

إلى كل من دعا لي بظهر الغيب، أو مدّ لي يد العون، أو منحني كلمة أعادت إليّ الثقة والأمل، أهدي هذا العمل المتواضع، راجياً من الله تعالى أن يجعله علماً نافعاً، وأثراً طيباً، وذكرى حسنة تبقى بعد انقضاء العمر، كما يبقى الأثر الجميل في قلوب الناس.

بعض تعاملات عمر

إهداء

إلى روح أمي الطاهرة، رحمها الله رحمةً واسعة وأسكنها فسيح جناته،

إليك يا أمي الغالية، التي غادرت الدنيا وبقي عطاؤك حيًّا في قلبي، وبقيت ذكرك نبراسًا يضيء لي الطريق كلما أثقلته الصعاب. ثقيلة هي الحياة بدونك.

واليوم، وأنا أقف على أعتاب هذا الإنجاز العلمي، أهدي إلى روحك ثمرة سنوات من الجد والاجتهاد، راجيةً من الله تعالى أن يجعلها في ميزان حسناتك.

أمي الحبيبة... إن كنت قد غبت عن هذا المقام بجسدك، فحضورك في هذه اللحظة لا يغيب عن وجداني، وها أنا اليوم أرفع هذا الإنجاز

إلى روحك الطاهرة، سائلة الله أن يجعله نورًا في قبرك كما كنت نورًا في حياتي.

إلى والدي العزيز زرقاط مسعود،

إلى السند الذي لم يتغير، وإلى الرجل الذي لم يكن أبًا فحسب، بل كان مدرسةً في العزيمة والكرامة

والإصرار، لقد غرس في نفسي منذ الصغر أن النجاح لا يُهدى، وإنما يُنتزع بالصبر والاجتهاد، وأن العلم هو الثروة الحقيقية التي لا تنفد، والسند الذي يبقى مهما تبدلت الظروف، وكان دائمًا يؤكد

لي أن الإنسان يسمو بعلمه قبل أي شيء آخر، وأن ما يبنيه بالمعرفة يبقى أثره ممتدًا عبر الزمن.

واليوم، وأنا أبلغ هذه المحطة العلمية المهمة، أتوجه إليه بكل معاني المحبة والامتنان والعرفان، لأنه كان حاضرًا في كل خطوة من خطوات هذا المسار، بدعمه وتشجيعه وثقته التي لم تتزعزع يومًا.

أسأل الله تعالى أن يحفظه، ويمتعه بالصحة والعافية وطول العمر، وأن يبارك له في حياته، وأن يقر عينه بما بلغته ابنته من نجاح.

إلى زوجة أبي

بارك لها في صحتها وعمرها واجعل قلبها عامرًا بالخير والرضا و اصرف عنها كل سوء وهم

إلى زوجي الكريم،

رفيق الدرب وشريك المسيرة، الذي كان حضوره طمأنينةً، ودعمه قوةً امتدت في جميع مراحل هذا العمل، فكان العون في لحظات التحدي، والسند في لحظات التعب، والدافع إلى مواصلة الطريق حتى بلوغ الغاية.

إلى أبنائي الأحبة محمد الشريف، طه إسماعيل، رفيف رحمة

الذين يشكلون معنى الاستمرار في الحياة، وبهجة الأيام، وأمل الغد، ومصدر إلهام دائم وحافزًا متجددًا للاجتهاد.

إلى إخوتي وأخواتي، الذين أحاطوني بالمحبة والدعم والمؤازرة، وشاركوا هذا المسار بمشاعرهم الصادقة وتشجيعهم الدائم.

وإلى أساتذتي الأفاضل، حملة رسالة العلم، الذين لم يبخلوا بتوجيهاتهم ونصائحهم، فكان لهم الفضل في إثراء هذا الجهد العلمي

وإلى كل من كان له أثر في هذا الإنجاز، ولو بكلمة طيبة أو دعاء صادق أو موقف نبيل،

أهدي هذا العمل المتواضع، راجيةً من الله تعالى أن يجعله علمًا نافعًا، وعملاً متقَبلاً، وذخرًا باقياً، وأن ينفع به ما دام في الأرض طالب علم وباحث عن معرفة.

. زرقاط زينب





مقدمة

مقدمة

يُجمع فقهاء القانون على أن هبة الدولة ومؤسساتها الدستورية لا تتجسد في مجرد إصدار القوانين أو النطق بالأحكام، بل تكمن في القدرة على تحويل تلك الأحكام إلى واقع مفرز؛ إذ يظل القانون نصاً ميتاً ما لم يجد طريقه للتنفيذ، وتفقد الأحكام القضائية قدسيتها إذا بقيت حبراً على ورق. لذا، فإن مبدأ سيادة القانون يظل ناقصاً ما لم يتلازم عضوياً مع إرساء ثقافة احترام وتنفيذ القرارات القضائية كضمانة لاستقرار المراكز القانونية.¹

من الناحية الاصطلاحية، يتخذ التنفيذ مسارين؛ أحدهما **موضوعي** يتجلى في الوفاء الإرادي بالالتزام وهو ما يسمى بـ "التنفيذ الاختياري" القائم على الثقة وحسن النية، والآخر **إجرائي** يتحقق عندما تتدخل السلطة العامة لاستعمال القوة العمومية لإرغام المدين على الوفاء، وهو ما يعرف بـ "التنفيذ الجبري". وهنا نجد أن رابطة الالتزام تقوم على ثنائية (**المديونية والمسؤولية**)؛ فإذا لم يستجب المدين طواعية لعنصر المديونية، تحرك عنصر المسؤولية القانونية ليفتح الباب أمام الدائن لاستخدام الوسائل القسرية تحت إشراف القضاء.

يعتبر **التنفيذ العيني المباشر** الأصل المكرس قانوناً وقضاءً، حيث يستوفي الدائن بذاته ما التزم به المدين. غير أن هذا الأصل قد يصطدم بعوارض تجعل التنفيذ العيني مستحيلاً، مما يدفع بالالتزام نحو مسار بديل هو **التنفيذ بمقابل** أو التعويض النقدي، وهو ما أكدته المحكمة العليا في اجتهاداتها المستقرة التي تربط بين استحالة التنفيذ وقيام العلاقة التعاقدية لاستحقاق التعويض.²

حرصاً منه وفي سبيل حماية "الضمان العام"، وضع المشرع الجزائري ترسانة من الوسائل الإجرائية، يتصدرها **نظام الحجز** بمختلف صوره. ويعد الحجز الإجراء القانوني الكفيل بوضع أموال المدين (سواء كانت منقولة أو عقارية) تحت يد القضاء، بما يغل يد المدين عن التصرف فيها إضراراً بدائنيه. وقد تبنى المشرع في هذا السياق مبدأ **التدرج الإجرائي**؛ حيث ألزم الدائن بالبداية

¹ عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة نيل شهادة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008، ص 04.

² عبد الباسط جمعي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية - نشأة المعارف 192، ص 11.

بالحجز على المنقولات، حيث لا يجوز له الانتقال للتنفيذ على العقار إلا في حال عدم كفاية الأموال المنقولة للوفاء بالدين.¹

رغم المراجعات التشريعية المتتالية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتبسيط إجراءات الحجز العقاري، إلا أن واقع الممارسة يكشف عن هندسة إجرائية معقدة تتسم بالطول والبطء، وتدخلها ثغرات قانونية تثير إشكالات ميدانية معقدة، وهو ما يجعل من دراسة موضوع التنفيذ الجبري على العقار ضرورة ملحة للوقوف على مكان الخلل في المنظومة الإجرائية.

أهمية الدراسة

تتجلى قيمة هذا الدراسة في مستويين متكاملين، يعكسان الطبيعة المزدوجة لموضوع التنفيذ الجبري على العقار:

أولاً: الأهمية العلمية النظرية

تنبثق الأهمية العلمية من الرغبة في استجلاء الفلسفة الإجرائية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق التوازن بين مصلحتين متعارضتين؛ مصلحة الدائن في تفعيل "السند التنفيذي" واقتضاء حقه ولو جبراً بالاستعانة بالقوة العمومية، ومصلحة المدين في حماية ملكيته من التعسف. كما تبرز الحاجة العلمية في البحث عن حلول قانونية للسندات التي تفتقر للحجية المطلقة (كالسندات العرفية أو قرائن الملكية)، ومحاولة إيجاد صيغة تمنحها القوة الإجرائية اللازمة لإزالة معوقات التنفيذ. وتزداد هذه الأهمية بالنظر إلى الحماية الدستورية والتشريعية للملكية العقارية، بدءاً من المؤسس الدستوري (المواد 22، 60 من دستور 2020)²، وصولاً إلى القوانين الخاصة كقانون التوجيه العقاري وقانون الأوقاف، والأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975³، مما يجعل من التنفيذ على العقار "منطقة تقاطع" لعدة ترسانات قانونية تتطلب التحليل والتمحيص.

¹ نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير مباشر على العقار في ضل القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير 2004، ص 10.

² دستور 2020، المرسوم الرئاسي رقم 20/440 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 المعدل والمتمم بموجب القانون 06/24 المؤرخ في 26/03/2026 جريدة رسمية عدد 22 صادرة بتاريخ 26 مارس 2026.

³ الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.

ثانياً: الأهمية العملية التطبيقية

من الناحية الواقعية، يعتبر التنفيذ على العقار من أدق العمليات القانونية وأكثرها تعقيداً؛ فالعقار ليس مجرد وعاء مادي، بل هو أصل استراتيجي يمثل رمزاً للمكانة والائتمان في المجتمع الجزائري. وتبرز الضرورة العملية هنا من خلال:

- **تعزيز الائتمان العقاري:** كونه المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني، وضمان استمراره مرهون بسرعة وفعالية تنفيذ السندات القضائية.
- **جذب الاستثمار:** حيث يُعد العقار عنصراً جوهرياً في استراتيجيات الاستثمار العالمي، ومؤشراً رئيسياً للبنوك في منح القروض وتحديد نسب الفائدة.
- **الاستقرار المالي:** بالنظر إلى ما يدره العقار من فوائد تؤثر مباشرة على الدخل العام للدولة، فإن أي خلل في منظومة إجرائية التنفيذ سيؤدي حتماً إلى ركود اقتصادي وفقدان الثقة في الضمانات القضائية.
- **الحد من المنازعات وتحقيق الأمن القانوني والقضائي:** يعد وضع إطار إجرائي دقيق يحمي حقوق الدائنين والمدين على حد سواء ركيزة جوهريّة للحدّ من النزاعات القضائية بشكل يساهم في تعزيز الأمن القانوني والقضائي عبر توحيد وتوضيح المسارات القانونية مما يضمن استقرار المعاملات العقارية ويقلل من حالات التجاوز أو الغموض في التنفيذ على العقار.

أسباب اختيار الموضوع

تتقاطع في اختيارنا لهذا البحث اعتبارات موضوعية وأخرى ذاتية، تفرضها طبيعة المنظومة القانونية الإجرائية في الجزائر، ونوجزها فيما يلي:

1- الفراغ البحثي والحاجة المعرفية: نسعى من خلال هذه الدراسة إلى سد النقص الملحوظ في

الأبحاث التي تناولت تفاصيل الحجز العقاري في ظل القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم¹، خاصة ما تعلق بالآجال المستحدثة والإشكالات المرتبطة بتمييز التنفيذ بين العقارات المشهورة وغير المشهورة، وكذا التنفيذ على الحقوق العينية التابعة كحق الانتفاع.

¹ قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 23 أفريل 2008 المعدل والمتمم بالقانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، جريدة رسمية عدد 48 صادرة في 17 يوليو 2022.

2-رصد الثغرات التشريعية: محاولة مجهرية لاستنتاج نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والكشف عن مواطن التناقض أو الغموض في تشريع لا يزال في مرحلة النضج (فتياً)، مع تقديم مقترحات تشريعية لتذليل عقبات التنفيذ الميداني.

3- إشكالية الموازنة والمصلحة: البحث في كيفية تحقيق المعادلة الصعبة بين حماية "حق الملكية" كحق دستوري وصون "هيبة القضاء" بالسرعة في اقتضاء الدائن لحقه؛ لأن تراخي التنفيذ يحول السند القضائي لمجرد "عدم قانوني" يزعزع ثقة الأفراد في مؤسسات الدولة.

4- تعدد المرجعيات القانونية: الحاجة إلى ضبط التداخل بين القواعد العامة للإجراءات والقوانين الخاصة (قانون الأسرة في عقارات القصر، والقانون المدني في العقارات الشائعة)، مما يخلق تشتتاً إجرائياً يستوجب التوحيد والتحليل.

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في إعداد الدراسة:

1. تشعب موضوع التنفيذ العقاري وتداخل قواعده القانونية، بالنظر إلى ارتباطه بأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية من جهة، وبالقانون المدني وقواعد الشهر العقاري وبعض النصوص الخاصة من جهة أخرى، الأمر الذي استوجب الرجوع إلى منظومة قانونية متعددة ومتداخلة.
2. ندرة الدراسات المتخصصة التي تناولت بعض الجوانب الدقيقة للتنفيذ العقاري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم، خاصة فيما يتعلق بالإشكالات التطبيقية المرتبطة بالعقارات غير المشهورة والحقوق العينية القابلة للتنفيذ.
3. صعوبة الإحاطة بالاجتهاد القضائي المتعلق بالتنفيذ العقاري، نظراً لتوزع القرارات القضائية واختلاف المعالجات القضائية لبعض المسائل الإجرائية، مما تطلب بذل جهد إضافي في جمعها وتحليلها ومقارنتها.
4. كثرة الإشكالات العملية المرتبطة بإجراءات التنفيذ العقاري وتعدد المراحل التي يمر بها التنفيذ، بدءاً من حجز العقاري إلى غاية البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع، وهو ما استلزم دراسة متأنية لمختلف الإجراءات والآثار القانونية المترتبة عنها.
5. محاولة التوفيق بين الجانب النظري والواقع العملي، وذلك من خلال ربط النصوص القانونية بالتطبيق القضائي والوقوف على مدى فعالية الأحكام التشريعية في مواجهة الإشكالات التي يثيرها الواقع العملي للتنفيذ العقاري.

ورغم هذه الصعوبات، فقد شكلت حافزاً علمياً لنا لمواصلة البحث والتدقيق، وأسهمت في تعميق فهمنا لموضوع التنفيذ العقاري وإبراز مختلف الإشكالات القانونية والعملية التي يثيرها.

. الإشكالية:

على ضوء ما يثيره الموضوع من إشكالات قانونية وعملية، وما يكتسبه من أهمية بالغة في ضمان حماية الحقوق وترجمة الأحكام القضائية والسندات التنفيذية إلى واقع ملموس، تبرز الحاجة إلى الوقوف على مدى فعالية المنظومة القانونية للتنفيذ، لذا تمحورت الدراسة حول الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى حققت النصوص القانونية المنظمة لإجراءات التنفيذ الجبري على العقار المحجوز الفعالية المرجوة في استيفاء الحقوق وضمان التنفيذ الفعلي للسندات التنفيذية؟

المنهج المتبع والخطوة:

للإجابة على الإشكالية والإحاطة بمختلف أبعاد الموضوع، اعتمدنا في هذه الدراسة على **المنهج التحليلي**، من خلال تفكيك النصوص التشريعية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم المذكور، وربطها بالقواعد الموضوعية في القانون المدني وقوانين الشهر العقاري والقوانين الخاصة. كما استعنا **بالمنهج الاستنباطي** للتقصي حول الشروط الشكلية والموضوعية للتنفيذ، ومحاولة استخراج الثغرات القانونية في هذا الميدان.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة والإحاطة بمختلف الجوانب القانونية والإجرائية للموضوع، ارتأينا تقسيمها إلى فصلين متكاملين، يجمعان بين التأصيل النظري والمعالجة الإجرائية العملية للموضوع، من خلال

الفصل الأول: النظرية العامة للتنفيذ الجبري

وتناولنا فيه الإطار المفاهيمي والقانوني للتنفيذ الجبري من خلال مبحثين:

- **المبحث الأول:** الطبيعة القانونية للحق في التنفيذ ومقوماته.
- **المبحث الثاني:** النظام الإجرائي لخصومة التنفيذ الجبري.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للحجز التنفيذي على العقار

وخصصناه لدراسة الأحكام والإجراءات العملية للتنفيذ العقاري من خلال مبحثين:

- **المبحث الأول:** النظام الإجرائي والموضوعي للحجز التنفيذي على العقار.
- **المبحث الثاني:** الآليات الإجرائية لبيع العقار والحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني.



الفصل الأول

النظرية العامة

للتنفيذ الجبري

الفصل الأول

النظرية العامة للتنفيذ الجبري

عرفت فكرة "اقتضاء الحق" تحولاً جذرياً عبر العصور، ففي المجتمعات البدائية، كان الفرد هو الحامي الوحيد لحقوقه ضمن ما يُعرف بنظام "الحماية الذاتية" أو العدالة الخاصة. حيث أنه في ظل الروابط القبلية والتضامن العشائري، كان الدائن يستمد قوته من جماعته لاسترداد حقه عنوة. ولعل أبرز صور القسوة في هذا الشأن ما جسده القانون الروماني القديم، الذي منح الدائن سلطة مطلقة على شخص المدين، بلغت حد الحبس المنزلي لمدة ستين يوماً، وصولاً إلى الحق في استرقاقه أو حتى إنهاء حياته في حال عجز عن الوفاء أو لم يتقدم كفيل لسداد دينه¹. مع تبلور مفهوم الدولة الحديثة وتطور الوعي القانوني، انحسر دور العدالة الشخصية لفائدة الحماية القضائية. فقد أضحت الدولة هي المستأثرة بحق التنفيذ، واعتبرت غل يد الأفراد عن اقتضاء حقوقهم بأنفسهم مظهراً من مظاهر سيادتها. غير أن هذا الاحتكار لا يعني تدخل السلطة تلقائياً، بل يظل "الحق في التنفيذ" حقاً إرادياً لا يتحرك إلا بناءً على طلب صاحب المصلحة ووفق ضوابط إجرائية صارمة، تهدف في جوهرها إلى صون النظام العام ومنع الفوضى². إن الحماية القانونية للحق، سواء كان مصلحة مادية أو أدبية، تظل قائمة كنظرية مجردة، لكنها تتحول إلى حماية قضائية إجرائية بمجرد وقوع الاعتداء أو الامتناع عن الوفاء. وهنا يبرز دور "السند التنفيذي" كأداة قانونية لا غنى عنها لمباشرة إجراءات التنفيذ تحت رقابة القضاء. وبناءً على هذه المعطيات، سنعمل في هذا الفصل على تشرح بنية التنفيذ الجبري من خلال بحثين أساسيين: نتناول في المبحث الأول الطبيعة القانونية للحق في التنفيذ ومقوماته أما في المبحث الثاني النظام الإجرائي لخصومة التنفيذ الجبري

¹ عبد القادر الشخيلي، الحكم القضائي من النظرية إلى التطبيق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2014، ص 42.

² نبيل اسماعيل عمر، الحكم القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، طبعة 1999، ص 50.

المبحث الأول

الطبيعة القانونية للحق في التنفيذ ومقومات

تنبثق فلسفة التنفيذ الجبري من كون الحماية القانونية عنصراً جوهرياً ملازماً للحق، تتجاوز مجرد الاعتراف النظري بالمصلحة لتشكل درعاً يضمن استئثار صاحب الحق بمزاياه؛ فبينما تكتفي الحماية التقريرية بإثبات المراكز القانونية الساكنة، تبرز الحماية القضائية الإجرائية كضرورة حتمية عند وقوع الاعتداء¹، حيث لا يقف دور القضاء عند عتبة النطق بأحكام الإلزام، بل يمتد لمنح صاحب السند سلطة قانونية تتيح له الاستعانة بالقوة العمومية لمطابقة مركزه الواقعي مع مركزه القانوني قسراً²، وهو ما يجعل من الحق في التنفيذ الأداة السيادية التي تحول الالتزام من مجرد واجب أدبي إلى واقع مادي ملموس³. لذا سنفصل المبحث إلى مطلبين، نتحدث في المطلب الأول الإطار العام لمفهوم التنفيذ، وبالمطلب الثاني مرتكزات التنفيذ الجبري، بين الشكليات القانونية والضوابط الموضوعية.

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، ص 78.

² فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعات المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري الاسكندرية، دار النهضة، 1980، ص 24.

³ أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الطبعة الرابعة، الجزء الأول، السند التنفيذي، النفاذ المعجل، تنفيذ الأحكام الأجنبية، محل التنفيذ، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2005، ص 58.

المطلب الأول

الإطار العام لمفهوم التنفيذ

يُمثل التنفيذ الجبري الحلقة الأهم في سلسلة العمل القضائي، والضمانة الواقعية لسيادة القانون؛ فإذا كان القضاء يختص بالفصل في الخصومات وإعطاء كل ذي حق حقه عبر أحكام الإلزام، فإن هذه الأحكام تظل مجرد وعود قانونية "ساكنة" ما لم تجد طريقها إلى **التنفيذ** ويقوم الإطار العام لهذا المفهوم على فكرة استبدال "العدالة الخاصة" بـ "العدالة العامة"، حيث تحتكر الدولة عبر سلطتها التنفيذية القوة الجبرية لإرغام المدين الممتنع على الوفاء بما في ذمته، نقلاً للحق من حيز النظريات المسطرة في السندات التنفيذية إلى واقع مادي ملموس، وسيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى الإطار العام لمفهوم الحق في التنفيذ من خلال تحديد مفهوم الحق في التنفيذ في **الفرع الأول** وبيان أنواع التنفيذ في **الفرع الثاني**.

الفرع الأول

مفهوم الحق في التنفيذ

يُعرف الحق في التنفيذ بأنه السلطة القانونية التي يمنحها المشرع لصاحب الحق (الدائن) في تحويل مضمون السند التنفيذي إلى واقع مادي، عبر تحريك الآلة الإجرائية للسلطة العامة لإجبار المدين على الوفاء. ولتحديد هذا الحق، وجب تمييزه عن مفاهيم قانونية مجاورة ترتبط به دون أن تتماهى معه، وذلك وفق الآتي:

أولاً: الحق في التنفيذ والحق في الدعوى

رغم الرابطة الوثيقة التي تجمع بين الحق في الدعوى والحق في التنفيذ، إلا أن المنظومة الإجرائية تقر بـ **استقلالهما الوظيفي** من حيث المنشأ والمحل والغاية،¹ فالحق في الدعوى يتولد عن واقعة الاعتداء ويهدف إلى استصدار حكم قضائي، بينما لا ينشأ الحق في التنفيذ إلا بصدور **سند تنفيذي** ملزم يرمي إلى المساس بالذمة المالية للمدين قسراً. وبناءً عليه، فإن الحق في الدعوى لا يستتبع بالضرورة حقاً في التنفيذ، لا سيما في الأحكام التقريرية أو في حالات الوفاء الاختياري،

¹ صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 82.

مما يجعل من التنفيذ مرحلة لاحقة ومستقلة، تُمثل الثمرة العملية والامتداد الغائي للخصومة القضائية في أحكام الإلزام¹.

ثانياً: الحق في التنفيذ والحق الموضوعي

يعد الحق في التنفيذ حقاً إجرائياً مستقلاً بذاته، غير أنه يظل في جوهره وليداً للحق الموضوعي ووسيلة لحمايته؛ فبينهما تمايز واضح من حيث المضمون، إذ ينصب الحق الموضوعي على المطالبة بأداء معين، بينما يتجه الحق الإجرائي نحو إجبار المدين على هذا الأداء².

كما يختلفان من حيث المصدر، فبينما يستمد الحق الموضوعي وجوده من مصادر الالتزام التقليدية كالعقد أو الفعل المستحق للتعويض، يستمد الحق في التنفيذ مشروعيته من السند التنفيذي حصراً. ومع ذلك، تظل العلاقة بينهما هي علاقة الوسيلة بالغاية، إذ لا قيمة للحق الموضوعي دون وسيلة إجرائية تجسده، كما أن نجاح إجراءات التنفيذ الجبري يفضي حتماً إلى انقضاء الحق الموضوعي بالوفاء، مما يبرز التلاحم الوظيفي بين ثبات الحق الموضوعي وحركية الإجراء التنفيذي³.

الفرع الثاني

أنواع التنفيذ

يُعد التنفيذ الأثر القانوني الحتمي لقيام الالتزام والوسيلة الوحيدة لانقضاء الرابطة القانونية وإبراء ذمة المدين؛ فبينما يمثل التنفيذ الاختياري⁴ الأصل العام القائم على مقتضيات حسن النية واستقرار المعاملات، يبرز التنفيذ الجبري⁵ كخيار إجرائي حتمي لمواجهة تعنت المدين، حيث يمنح المشرع لصاحب السند التنفيذي الحق في استنفار القوة العمومية لاقتضاء حقه قسراً، محولاً بذلك الالتزام من حالة السكون الإرادي إلى حالة الإجبار القانوني تحت إشراف القضاء، ويأخذ الصور التالية:

¹ حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر، 1975 ص23.

² حسن علام، المرجع السابق، ص 09.

³ أحمد مليجي، المرجع السابق، ص62.

⁴ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري منشورات بغدادية الطبعة الثانية 2013، ص 82.

⁵ عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم، الحجار، غنابة 2004، ص 73.

أولاً: التنفيذ الاختياري (الأصل العام للوفاء)

يمثل التنفيذ الاختياري الحالة المثالية لانقضاء الرابطة القانونية؛ حيث يستجيب المدين لالتزامه طواعية دون حاجة لتحريك آلة الجبر القضائي. وتتجلى أهمية هذا النوع من التنفيذ في كونه يحقق اقتصاداً في الوقت والنفقات، ويحافظ على وشائج التعاون واستقرار المعاملات بين الأطراف. وبمجرد حصول الدائن على عين ما التزم به المدين إرادياً، تنقضي المديونية وتبرأ الذمة، ويُعد أي إجراء تنفيذ لاحق عملاً تعسفياً يفتقر للمسوغ القانوني.

1- الطبيعة القانونية للتنفيذ الإرادي

لا يشترط في التنفيذ الاختياري أن يكون نابعاً من رغبة محضة للمدين، بل يعتبر اختيارياً حتى وإن كان الدافع إليه هو الخوف من "الردع العام" أو تجنب بطش الدائن والوسائل القسرية. فالمعيار هنا هو غياب التدخل المباشر للسلطة العامة في عملية الوفاء، مما يجعلها واقعة مادية لا تثير خصومة تنفيذية في الأصل.¹

2- الإشكالية الإجرائية: آلية "العرض الفعلي والإيداع"

رغم بساطة التنفيذ الاختياري، إلا أنه قد يصطدم برفض الدائن استلام محل الوفاء. وهنا وضع المشرع الجزائري في المواد 584، 585، 640 و641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، آلية إجرائية لحماية المدين الراغب في إبراء ذمته، وتتم عبر المراحل التالية:

أ- العرض الفعلي: يقوم المحضر القضائي بعرض الوفاء على الدائن رسمياً، فإذا قُبل الوفاء حرر محضراً بذلك وبرئت ذمة المدين.²

ب- إثبات الرفض والإيداع: في حال امتناع الدائن، يحرر المحضر القضائي "محضر إثبات رفض"، ويقوم بإيداع الشيء المعروض (نقوداً أو غيرها) بمكتبه أو بأمانة ضبط المحكمة.

ت- سقوط حق الدائن: يترتب على الإيداع القانوني سقوط حق الدائن في المطالبة بالدين بعد انقضاء أجل سنة واحدة من تاريخ الإيداع، ويحق للمدين حينها استرجاع محل العرض بموجب "أمر على عريضة".³

¹ فتحي والي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق ص 06.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 19

³ فريجه حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 230.

ثانياً: التنفيذ الجبري (المفهوم والآليات)

يُمثل التنفيذ الجبري الوجه القهري للالتزام، حيث يتحرك عنصر "المسؤولية" عند إخفاق عنصر "المديونية" في تحقيق غايته اختياريًا. وفي هذا السياق، يذهب الفقه إلى تشبيه استرداد الحق بالمعركة التي تُربح مرتين: الأولى عند صدور الحكم القضائي، والثانية والأهم عند تجسيده مادياً عبر دوائر التنفيذ.¹

ويمكن تعريف التنفيذ الجبري إجرائياً بأنه: "مجموعة الوسائل القانونية التي تباشرها السلطة العامة، تحت رقابة القضاء وبناءً على طلب دائن بيده سند تنفيذي، لاستيفاء حق ثابت ومحقق الوجود من المدين قسراً، ولو استدعى الأمر الاستعانة بالقوة العمومية". فهو باختصار عملية تحويل الحق من مجرد "تصور قانوني" في السند إلى "واقع ملموس" في الذمة المادية.²

1- صور التنفيذ الجبري ومحلّه

تتنوع آليات الجبر القانوني تبعاً لطبيعة محل الالتزام، وذلك وفق التقسيم الآتي:

- **التنفيذ المباشر (العيني):** وهو الأصل، حيث ينصب التنفيذ على ذات الأداء الذي التزم به المدين (منح شيء، القيام بعمل أو الامتناع عنه) لتمكين الدائن من الحصول على عين حقه.
- **التنفيذ بمقابل (التعويض):** ويتحول إليه الالتزام في حال استحالة التنفيذ العيني لسبب أجنبي (كهلاك العين الملتزم بتسليمها)، حيث يستعويض الدائن عن الأداء الأصلي بمبلغ نقدي يجبر الضرر.³

2- التنفيذ غير المباشر (طريق الحجز)

يبرز هذا النوع عندما يكون محل الالتزام مبلغاً من النقود أصلاً، أو تحول إلى تعويض نقدي. وفي هذه الحالة، لا يستوفي الدائن حقه من محل الالتزام مباشرة، بل يلجأ إلى **الحجز** على أموال المدين (سواء كانت منقولة أو عقارية) وبيعها بالمزاد العلني لتحويلها إلى سيولة نقدية تسمح باقتضاء الدين.⁴

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق، ص 20.

² عبد الباسط جميعي، أمل الفزيري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف 1991، ص 11.

³ الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية (دراسة تأصيلية وتحليلية)، دار الجامعة الجديدة للنشر مصر، 2009، ص 26.

⁴ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة الناشر للمعارف، مصر، سنة 2010، ص 55.

المطلب الثاني

مرتكزات التنفيذ الجبري

بين الشكليات القانونية والضوابط الموضوعية

لا يمكن تحريك عجلة التنفيذ الجبري بمجرد ادعاء الحق، بل استلزم المشرع الجزائري تضافر نوعين من الشروط التي تشكل معاً "النظام العام للتنفيذ". فالعلاقة بينهما هي علاقة تلازم عضوي؛ إذ لا يغني وجود الحق (المضمون) عن إفراغه في قالب قانوني (الشكل)، إلى جانب امتناع المدين عن التنفيذ الاختياري، فإن دراسة التنفيذ الجبري تقتضي الوقوف على أهم الأسس التي يقوم عليها باعتبارها شروطاً جوهرية لمباشرة إجراءاته وتحقيق الغاية المرجوة منه، وهو ما نوجزه في الفروع التالية من الدراسة إذ سنتناول مسألة ماهية السندات التنفيذية والشرط الشكلي للتنفيذ في الفرع الأول و أنواع السندات التنفيذية في القانون الجزائري في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فخصصناه للشروط الموضوعية للحق محل التنفيذ.

الفرع الأول

ماهية السندات التنفيذية والشرط الشكلي للتنفيذ

يُمثل السند التنفيذي "الوثيقة القانونية الحاكمة" التي يفتح حيازتها الباب أمام الدائن لاستتفار سلطة الدولة الجبرية؛ فهو الأداة الرسمية التي حصرها المشرع في طائفة من القرارات والأحكام القضائية، وأحكام المحكمين¹، وكذا المحررات الرسمية التي يسبغ عليها القانون "صفة القوة التنفيذية"².

ولكي يستقيم السند كأداة صالحة لمباشرة إجراءات التنفيذ، استلزم المشرع الجزائري في المنظومة الإجرائية توفر ضوابط شكلية محددة، نوجزها في نقطتين أساسيتين تتمثلان في أصل ومفهوم السند التنفيذي أولاً وخصائص السند التنفيذي ثانياً وفقاً للشكل الآتي:

¹ عبد الباسط جميعي، آمال الفزائري، المرجع السابق، 1991 ص72.

² نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2008، ص61.

أولاً: ماهية السند التنفيذي، الأصل والمفهوم

يُمثل السند التنفيذي الحجر الزاوي في خصومة التنفيذ، فهو العمل القانوني الذي يستمد منه الدائن شرعية اللجوء إلى القوة الجبرية؛ إذ لا يكفي وجود "الحق الموضوعي" في ذاته، بل يجب إفراغه في "قالب إجرائي" رسمي يُثبت هذا الحق ويحسم النزاع حوله.¹

وقد تعددت المقاربات الفقهية في تعريف السند التنفيذي، ويمكن رصد اتجاهين أساسيين:

1. **المنظور الشكلي:** يرى فيه عملاً قانونياً يتخذ مظهراً معيناً يتضمن تأكيداً لحق الدائن، مما يجعله وسيلة الاقتضاء الوحيدة المقبولة قانوناً.

2. **المنظور الوظيفي:** يُكيف السند بكونه وثيقة قانونية تفترض حسم كافة المنازعات السابقة حول صحة الحق أو مقداره، مما يُحوّله إلى "أمر نافذ" يتحتم على ممثلي السلطة العامة الاستجابة لمضمونه وتنفيذه ضد المدين.²

أما على مستوى التشريع الجزائري، فقد سلك المشرع نهجاً عملياً، إذ لم يضع تعريفاً نظرياً جامعاً للسند التنفيذي، بل اكتفى في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتحديد القائمة الحصرية للوثائق التي تتمتع بهذه الصفة، معتبراً إياها الأساس الوحيد الذي لا يجوز التنفيذ بدونه.

ثانياً: خصائص السند التنفيذي

يتمتع السند التنفيذي بجملة من الخصائص القانونية التي تجعل منه "جواز عبور" إلزامي لاقتضاء الحقوق قسراً، وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

1- **كونه ركيزة إلزامية وسابقة للتنفيذ:** لا يُعد السند التنفيذي مجرد وسيلة إثبات، بل هو شرط وجودي لمباشرة أي إجراء قسري؛ فلا تنفيذ بلا سند وتكمن خطورة إجراءات التنفيذ فيما تتضمنه من مساس بالذمم المالية والحقوق، مما استوجب حصرها في حيازة سند رسمي ثابت الوجود سابق على البدء في التنفيذ؛ إذ إن صدور السند لاحقاً لا يمكنه بأي حال من الأحوال تصحيح إجراءات بدأت دونه، مما يجعل منه الضمانة الأولى لمشروعية التنفيذ.³

2- **القوة الذاتية (كفاية السند للتنفيذ):** يتميز السند التنفيذي بـ "الاستقلال الإجرائي"، بمعنى أنه بمجرد استيفائه لشرائطه القانونية، يصبح كافياً بذاته لتحريك آلة التنفيذ دون الحاجة لإعادة فتح

¹ حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، المرجع السابق ص12.

² مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع 2008، ص46.

³ أحمد مليجي، المرجع السابق، ص 22.

النقاش حول أصل الحق الموضوعي. فالمحضر القضائي (القائم بالتنفيذ) يتعامل مع "قوة السند" لا مع "أصل الحق"، حيث يُفترض قانوناً أن السند قد حسم كافة المنازعات السابقة حول صحة الدين أو مقداره، مما يغل يد المدين عن إثارة الدفوع الموضوعية التي سبق الفصل فيها¹.

3- الطبيعة الغائية والحصانة من المنازعة: لا يقف دور السند عند حدود توثيق الحق، بل يتعداه إلى الاستيفاء الفعلي له؛ فالسند هو الأداة التي تحول الحق من حالة السكون إلى حالة الاقتضاء المادي. ولضمان استقرار المراكز القانونية المكرسة في هذه السندات، أضفى عليها المشرع حصانة زمنية وموضوعية؛ فلا تجوز المنازعة في مضمونها من جديد، كما جعل مدة تقادم الحقوق الثابتة بموجبها طويلة الأمد، حيث لا تسقط إلا بمضي خمسة عشر سنة (15 سنة) كاملة ابتداء من تاريخ قابليته للتنفيذ.² وفقاً لما نصت عليه المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.³

الفرع الثاني

أنواع السندات التنفيذية في القانون الجزائري

لقد انتهج المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المعدل والمتمم، مسلكاً توحيدياً رائداً، حيث قام بجمع شتات السندات التنفيذية في المادة 600 منه، بعد أن كانت مبعثرة بين طيات النصوص القانونية المختلفة (المدني، التجاري، وقوانين الإجراءات السابقة). ومن خلال استقراء هذا النص، نجد أن المشرع قد اعتمد معياراً مزدوجاً في الترتيب؛ فالأول يستند إلى جهة الإصدار (سندات قضائية أو غير قضائية)، والثاني يستند إلى قوة الحجية (سندات وطنية وأخرى أجنبية).⁴

أي رتبها تصاعدياً وفقاً لجهة صدورها ودرجة حجيّتها القانونية، وهو ما ستأوله بالتفصيل كالاتي:

¹ محمد نصر الدين، أحكام وقواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دار الراجية للنشر والتوزيع، الأردن، 2013، ص 12.

² تقادم مسقط تبدأ من التاريخ الذي يصبح فيه السند التنفيذي نهائياً ويعتد بتاريخ إمهارة بالصيغة التنفيذية، وأجل 15 سنة يكون كاملاً أي لا يحسب يومي التبليغ وانقضاء الأجل وإذا كان اليوم الأخير ليس يوم عمل يمدد الأجل لليوم الموالي طبقاً للمادة 450 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

³ نادية فضيل، الأوراق التجارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2005، ص 50.

⁴ عبد العزيز نويري، أمر الاداء، بحث منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، 2003، ص 112.

أولاً: السندات التنفيذية الوطنية في التشريع الجزائري

يُشكل حصر السندات التنفيذية الوطنية في المادة 600 المذكورة ضماناً قانونية للمنفذ ضده، حيث لا يجوز المساس بدمته المالية إلا بموجب إجراء قانوني محدد سلفاً، وهي تتنوع كما سلق الذكر مما يلي:

1- السندات الوطنية القضائية:

تُعد السندات الصادرة عن المرفق القضائي (العادي والإداري) أسمى أنواع السندات نظراً لمرورها بمراحل التحقيق والمواجهة بين الخصوم¹.

أ- أحكام المحاكم والقرارات القضائية :

يشترط في الحكم القضائي ليكون صالحاً للتنفيذ الجبري توافر ركنين:

- **ركن موضوعي (حكم الإلزام):** التنفيذ الجبري يقتصر على "أحكام الإلزام" التي تفرض أداءً معيناً، أما الأحكام "المقررة" أو "المنشئة" (كالطلاق في شقه غير المالي) فلا تقبل الجبر لأن غايتها تتحقق بمجرد النطق بها².

- **ركن إجرائي (قوة الشيء المقضي به):** وهو استنفاد طرق الطعن العادية، ويستثنى من ذلك "النفاذ المعجل" الذي يسمح بالتنفيذ المؤقت رغم قابلية الحكم للطعن.

ب- نظام النفاذ المعجل وضمانات المحكوم عليه:

أقر المشرع في المادة 323 من القانون المدني³ صوراً للنفاذ المعجل (قانوني) كالأوامر الاستعجالية، و(قضائي) وجوبي أو جوازي، ولموازنة كفتي النزاع، أوجد نظام "الاعتراض على النفاذ المعجل" من خلال المواد 323 إلى 326 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم. فهو يوقف تنفيذ الحكم خلال أجل الطعن بالمعارضة أو الاستئناف ويجوز أن يأمر به بكفالة أو بدونها ويمكن رفع الاعتراض على النفاذ المعجل أمام جهة المعارضة أو الاستئناف أو بدعوى استعجالية إذا أثبت أن الاستمرار فيه يترتب آثار بالغة يصعب استدراكها، ويشترط لقبوله:

¹ نبيل إسماعيل عمر، الأوامر على العرائض ونظامها القانوني، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2008، ص47.

² عبد العزيز نويري، المرجع السابق، ص 112.

³ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني جريدة رسمية عدد 75 سنة 1975 والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 مؤرخة في 13 ماي 2007.

- رفع طعن أصلي (معارضة أو استئناف).

- عدم تمام التنفيذ.

- إثبات خشية وقوع ضرر جسيم يصعب تداركه في حال إلغاء الحكم لاحقاً.

ت- الأوامر الولائية والاستعجالية:

تشمل أوامر الأداء (كطريق مختصر لتحصيل الديون الثابتة بالكتابة)، والأوامر على العرائض التي تكتسي صبغة التنفيذ إذا تضمنت إلزاماً مالياً كالنفقة المؤقتة¹، مع مراعاة آجال سقوط الأوامر على العرائض بمدة (3) ثلاثة أشهر وسنة (1) لأوامر الأداء.

2- السندات الوطنية غير القضائية (السندات الاتفاقية والرسمية)

وهي سندات لم تصدر عن خصومة قضائية، لكن المشرع الجزائري منحها "القوة التنفيذية" مباشرة اختصاراً للوقت، وهي:

أ- محاضر الصلح والوساطة: سواء تمت في قاعة الجلسات أو عبر وسيط قضائي؛ فبمجرد المصادقة عليها أو إيداعها بأمانة الضبط الجهات القضائية، تصبح لها قوة الحكم القضائي².

ب- أحكام التحكيم: وتستمد قوتها من "أمر التنفيذ" الذي يصدره القاضي المختص للتأكد من موافقة الحكم للنظام العام.

ت- الأوراق التجارية (الشيك والسفجة): تتحول إلى سند تنفيذي بمجرد التبليغ الرسمي للاحتجاج لعدم الوفاء، مما يوفر حماية سريعة للانتمان التجاري الذي تتطلبه مثل هذه المعاملات³. وذلك عملاً بأحكام المواد 536 و540 من القانون التجاري⁴.

ث- العقود التوثيقية: العقود التي يمهّرها الموثق بالصيغة التنفيذية (كعقود الإيجار والقرض) تنفذ مباشرة دون حاجة لحكم، ولا تُناقش إلا عن طريق دعوى التزوير.

¹ محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2007 ص 156.

² محمود السيد التحيوي، الصلح والتحكيم في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2003، ص 144.

³ فوزي محمد سامي، التحكيم التجاري الدولي (دراسة مقارنة لأحكام التحكيم التجاري)، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 12.

⁴ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني جريدة رسمية عدد 75 سنة 1975 والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 مؤرخة في 13 ماي 2007.

ج- محاضر البيع الجبري: وتشمل محاضر رسو المزاد للعقارات والمنقولات، وهي الأداة القانونية لنقل الملكية جبراً للمشتري وإخلاء المنفذ ضده¹.

3- السندات التنفيذية الوطنية الخاصة بنص القانون

تعد الفقرة الأخيرة من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بمثابة "الصمام الإجرائي" الذي يسمح للمنظومة القانونية باستيعاب سندات تنفيذية وليدة تشريعات خاصة. هذه المرونة تهدف إلى تخفيف العبء عن القضاء ومنح بعض الهيئات الإدارية والمالية صلاحية اقتضاء حقوقها أو تثبيت الاتفاقات التي تشرف عليها دون الحاجة لاستصدار حكم قضائي جديد.

أ- محاضر صلح مفتشية العمل: تُعد محاضر صلح مفتشية العمل من أبرز السندات التنفيذية التي استحدثها المشرع الجزائري خارج النطاق القضائي الصرف، وهي تجسيد لمبدأ "العدالة الرضائية" التي تهدف إلى فض النزاعات المهنية بعيداً عن أروقة المحاكم.

ب- سندات تحصيل الضمان الاجتماعي: تعتبر سندات تحصيل الضمان الاجتماعي من أقوى السندات التنفيذية التي منحها المشرع للهيئات العمومية، وذلك لخصوصية أموال الضمان الاجتماعي التي تُعد في حكم "الأموال العامة" المخصصة للمنفعة العامة.

ت- سندات تحصيل أملاك الدولة والرهون البنكية القانونية: تُعد هذه السندات الركيزة الأساسية لحماية المال العام من جهة، ودعم الائتمان المصرفي من جهة أخرى، وقد أضفى عليها المشرع الجزائري القوة التنفيذية المباشرة لضمان سرعة استرجاع الحقوق المالية للدولة والمؤسسات المالية.

ثانياً: السندات التنفيذية الأجنبية (النظام القانوني والإجرائي)

لا تتوقف الحاجة للحماية القضائية عند حدود الدولة التي صدر فيها السند، فبسبب تشابك العلاقات الدولية وانتقال الأشخاص والأموال، ظهرت ضرورة تنفيذ السندات الصادرة في دولة ما فوق إقليم دولة أخرى. ويُقصد بالسند التنفيذي الأجنبي ذلك المحرر الصادر عن جهة قضائية أو عمومية أجنبية، والذي يتمتع بالقوة التنفيذية في بلد صدوره، ويُراد إحداث آثاره الجبرية فوق الإقليم الوطني².

¹ إبراهيم بن داود، الأسناد التجارية في القانون التجاري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2011، ص 299.

² حمه مرامرية، محاضرة بعنوان الأمر بتنفيذ الأحكام القضائية الأجنبية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق، د س ن، ص 424.

ونظراً لارتباط هذا الموضوع الوثيق بمبدأ "السيادة الإقليمية"، فإن الدول لا تسمح بتنفيذ السندات الأجنبية تلقائياً، بل تخضعها لنظام قانوني دقيق يوازن بين التعاون الدولي وحماية النظام العام الوطني. وسنتناول ذلك من خلال المقارنة بين الأنظمة القانونية المختلفة قبل الولوج لموقف المشرع الجزائري.

1- النظم القانونية المقارنة في تنفيذ السندات الأجنبية

انقسمت الأنظمة القانونية في تعاملها مع السند الأجنبي إلى مدرستين أساسيتين:

أ- نظام "تجديد الدعوى" (نظام المحاكمة الجديدة):

- تتبنى الدول الأنجلوساكسونية (مثل بريطانيا والولايات المتحدة) هذا النظام، حيث لا يعترف القضاء الوطني بالقوة التنفيذية للحكم الأجنبي بصفة مباشرة.
- الآلية: يجب على صاحب المصلحة رفع دعوى موضوعية جديدة أمام القضاء الوطني، ويُستخدم الحكم الأجنبي فيها مجرد "وسيلة إثبات" أو سند للدين.
- الفلسفة: يقوم هذا النظام على التمسك المطلق بالسيادة، حيث أن القوة التنفيذية لا تستمد إلا من حكم صادر عن قضاء الدولة التي يُراد التنفيذ فيها¹.

ب- نظام "الأمر بالتنفيذ: (Exequatur)"

وهو النظام السائد في القانون اللاتيني (فرنسا والجزائر)، حيث يُعترف للحكم الأجنبي بكيانه، ولكن تنفيذه يتوقف على صدور أمر قضائي وطني يمنحه الصيغة التنفيذية. وينقسم هذا النظام إلى أسلوبين:

- أسلوب المراجعة: في هذا الأسلوب، يملك القاضي الوطني سلطة فحص الحكم الأجنبي من حيث الشكل والموضوع، وكأنه محكمة استئناف. فيراجع الوقائع وتطبيق القانون للتأكد من عدالة الحكم. ورغم أن القضاء الفرنسي هجر هذا الأسلوب منذ عام 1964، إلا أن بعض التشريعات لا تزال تستلهمه للتأكد من "حسن القضاء" الأجنبي².
- أسلوب المراقبة: وهو الأسلوب الحديث الذي يكتفي فيه القاضي بالتأكد من استيفاء الحكم لشروط معينة دون الخوض في أصل النزاع. وقد استقرت محكمة النقض الفرنسية في قضية "منزر" على خمسة معايير للمراقبة:

¹ ولد الشیخة شریفة، تنفيذ الأحكام الأجنبية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 60.

² عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 81.

- ✓ اختصاص المحكمة الأجنبية التي أصدرت الحكم.
- ✓ احترام حقوق الدفاع وسلامة الإجراءات.
- ✓ تطبيق القانون الواجب التطبيق وفق قواعد تنازع القوانين.
- ✓ خلو الحكم من الغش نحو القانون.
- ✓ مطابقة الحكم للنظام العام الدولي للدولة المراد التنفيذ فيها.

ت- التوجه التشريعي الجزائري:

أخذ المشرع الجزائري بنظام "الأمر بالتنفيذ"، حيث نص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة استصدار أمر بمنح الصيغة التنفيذية للسند الأجنبي. ويميل المشرع الجزائري إلى أسلوب المراقبة، فمهمة القاضي الجزائري ليست إعادة الفصل في النزاع، بل التأكد من عدم مساس الحكم بالسيادة الوطنية أو النظام العام، ومن توافر شروط "المعاملة بالمثل" والاتفاقيات الدولية المبرمة في هذا الشأن.¹

2- النظام القانوني لتنفيذ السندات الأجنبية في التشريع الجزائري

أقر المشرع الجزائري صراحةً عدم جواز تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية الصادرة خارج الإقليم الوطني بصفة تلقائية، معتبراً إياها تفتقر للقوة الجبرية ما لم يتم إمرارها بـ "الصيغة التنفيذية" من قبل الجهات القضائية الوطنية. وقد جسدت المواد 605، 606، و607 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المعدل والمتمم هذا التوجه، واضعةً نظاماً قانونياً دقيقاً يوازن بين التعاون القضائي الدولي ومبدأ السيادة الوطنية بخصوص المرجعية القانونية والاختصاص فإن الأحكام الأجنبية تستمد قوتها التنفيذية في الجزائر من خلال "أمر التنفيذ" الذي يصدر عن محكمة مقر المجلس التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المنفذ عليه أو محل التنفيذ (المادة 607 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم). وتأخذ هذه العملية شكل دعوى قضائية يتم فيها تبليغ الأطراف، وذلك لضمان عدم تعارض السند الأجنبي مع أحكام وطنية سابقة، وحماية حقوق الدفاع.²

¹ ولد الشيخ شريفة، المرجع السابق، ص 119.

² ولد الشيخ شريفة، المرجع نفسه، ص 130.

2-1- تنفيذ الأحكام القضائية الأجنبية بالجزائر

اشتطرت المادة 605 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم لإضفاء الصبغة التنفيذية على الحكم الأجنبي من القضاء، استيفاء جملة من الشروط التراكمية:

أ- الاختصاص القضائي: أن يكون الحكم صادراً عن جهة مختصة وفقاً لقانون بلد المنشأ، مع مراعاة قواعد الاختصاص الدولي.

ب- حجية الشيء المقضي به: ثبوت نهائية الحكم وصيرورته غير قابل للطعن في الدولة التي أصدرته

ت- عدم التعارض القضائي: ألا يصطدم الحكم الأجنبي مع حكم نهائي سابق صدر عن القضاء الجزائري في ذات الموضوع، وهو دفع جوهري يجب على المدعى عليه إثارته.

ث- النظام العام والآداب: ألا يشتمل الحكم على مقتضيات تمس بالمبادئ الأساسية للنظام العام والآداب في الجزائر وهو ما نصت عليه المحكمة العليا¹ خلافاً للقاعدة العامة

ج- شرط عدم التقادم: استقر الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا على رفض تنفيذ الأحكام الأجنبية التي سقطت بمرور الزمن (أكثر من 30 سنة) على صدوره²

2-2- تنفيذ العقود الرسمية المبرمة في الخارج

أخضع المشرع العقود والسندات المحررة في الخارج لنفس الرقابة القضائية (المادة 606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم)، شروط إجرائية لمنح الصيغة التنفيذية متطلباً تمتع السند بصفة "الرسمية" وفق قانون بلد التوثيق، وقابليته للتنفيذ في الدولة التي صدر فيها إلى جانب خلوه من أي مخالفة للنظام التشريعي أو القيمي في الجزائر

2-3- إجراءات منح الصيغة التنفيذية للحكم والسند الأجنبي

أ- صلاحية رئيس المحكمة (أو القاضي المكلف بمسائل التنفيذ) تتعد بمحكمة مقر المجلس للفصل في طلب الإمهار بالصيغة التنفيذية. وتُرفع الدعوى وفقاً للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، حيث تلعب هذه المرحلة دور "المصفاة القانونية" للتأكد من مشروعية السند قبل نفاذه.

¹ ملف رقم 0929005 قرار بتاريخ 2014/04/16 مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2015 ص 131.

² ملف رقم 0977660 قرار بتاريخ 2016/07/13 مجلة المحكمة العليا العدد 02 لسنة 2016 ص 198.

ب- أولوية الاتفاقيات الدولية: المادة 608 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم¹. كرس المشرع مبدأ سمو المعاهدات الدولية على القانون الداخلي، ففي حال وجود اتفاقية قضائية (ثنائية أو جماعية)² بين الجزائر ودولة الإصدار، فإن أحكام هذه الاتفاقية هي التي تُطبق بصفة أولوية، فعلى المستوى العربي تبرز "اتفاقية الرياض للتعاون القضائي" كإطار مرجعي يشدد على مواءمة الأحكام مع الشريعة الإسلامية والنظام العام³، أما على المستوى الدولي تظل الاتفاقيات الثنائية (مثل الاتفاقية الجزائرية الفرنسية لعام 1964)⁴ هي الإطار المنظم لتنفيذ الأحكام المتبادلة بين الدولتين.

الفرع الثالث

الشروط الموضوعية للحق محل التنفيذ

لا يكفي لإجراء التنفيذ الجبري وجود سند تنفيذي فحسب، بل يجب أن ينصب هذا التنفيذ على حق تتوفر فيه جملة من الشروط الموضوعية التي تجعله قابلاً للاقتضاء جبرياً. ويقصد بهذه الشروط الخصائص التي يجب أن يتسم بها الالتزام الوارد في السند، والتي حددها الفقه والقانون في ثلاثة شروط أساسية سنتناولها فيما يلي:

أولاً: أن يكون الحق محقق الوجود

يقصد بهذا الشرط أن يكون الحق ثابتاً بيقين في السند التنفيذي، فلا يجوز البدء في إجراءات التنفيذ إذا كان الحق احتمالي النشوء أو معلقاً على شرط واقف لم يتحقق بعد، وعليه يجب مراعاة ما يلي:

¹ أنظر المادة 608 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم

² اتفاقية التعاون القضائي المتبادل في الشؤون المدنية والتجارية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة البلجيكية الموقع عليها ببروكسل في 12 جوان 1970، المصادق عليها بالأمر رقم 60-70 المؤرخ في 8 أكتوبر 1970، جريدة رسمية العدد 92 لسنة 1970

³ اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي، صادقت عليها الجزائر في 20 ماي 2001 المصادق عليها بموجب القرار رقم (1) المؤرخ في 06 أبريل 1983، يتضمن التصديق على اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي الموقعة في 06 أبريل 1983 دخلت حيز التنفيذ 30 أكتوبر 1985.

⁴ الاتفاقية المتعلقة بتنفيذ الأحكام وتسليم المجرمين بين الجزائر وفرنسا الموقعة بالجزائر في 27 أوت 1964 المصادق عليها بالأمر 65-194 المؤرخ في 29 جويلية 1965، جريدة رسمية العدد 68 لسنة 1965.

1- طبيعة الشرط: لا يعني "تحقق الوجود" انعدام المنازعة من المدين، إذ لو سُلم بذلك لاستحال التنفيذ الجبري، كون المدين غالباً ما يلجأ للمنازعة لتعطيل التنفيذ. بل العبرة بوجود "قرينة قانونية" يستمدّها الدائن من السند التنفيذي، تقلب عبء الإثبات على المدين الذي يدعي خلاف الظاهر.

2- مقتضيات الشرط: التي تتطلب أن يكون التعيين اليقيني للمحل بأن يكون محل الالتزام مؤكداً، فلا يجوز التنفيذ في الالتزامات التخيرية ما لم يتم حسم خيار المدين وتحديد بوضوح، كما أن الالتزامات الناتجة عن الحكم بالغرامة التهديدية لا تعد محقق الوجود إلا بعد تصفيتها بحكم نهائي بمبلغ التعويض، لأن الغرامة وسيلة ضغط لا وسيلة اقتضاء.

ثانياً: أن يكون الحق معين المقدار

يجب أن يتضمن السند التنفيذي تحديداً دقيقاً لـ "كمية" الحق أو مقداره، خاصة إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود أو أشياء مثلية، والعلة من الشرط تكمن في تمكين المدين من الوفاء الاختياري لتفادي إجراءات الحجز، ومن جهة أخرى منع الدائن من التعسف واقتضاء أكثر من حقه، وقد كرّست أحكام المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم هذا المبدأ بنصها على عدم جواز تجاوز التنفيذ للقدر الضروري لاقتضاء حق الدائن. ومن أهم التطبيقات القانونية العملية لهذا المبدأ عدم تحديد مقدار المصاريف القضائية بما تشمله لخاسر الدعوى في منطوق الحكم حكم¹ فلا تعد سنداً قابلاً للتنفيذ إلا بعد استصدار أمر بتصفية المصاريف يحدد المقدار الواجب دفعه من رئيس القسم مصدر الحكم²

ثالثاً: أن يكون الحق حال الأداء

يُشترط في الحق محل التنفيذ أن يكون مستحق الأداء فوراً، أي غير مضاف إلى أجل أو معلق على شرط غير محقق، فالدين المؤجل يجبر فيه المدين على الوفاء به قبل حلول الأجل المتفق عليه أو المحدد قانوناً، فإذا تضمن السند التنفيذي التزاماً بالدفع على أقساط، فلا يبدأ التنفيذ الجبري إلا عند حلول تاريخ كل قسط، كما لا يكون أما الدين المشروط فيكون الالتزام معلقاً على واقعة مستقبلية (كاشتراط الحصول على دفتر العقاري لإتمام عقد البيع)، فإن القوة التنفيذية للسند تظل موقوفة إلى حين إثبات تحقق ذلك الشرط.

¹ أنظر المادتين 421 و422 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

² حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق ص 91.

المبحث الثاني

النظام الإجرائي لخصومة التنفيذ الجبري

بمجرد حيازة الدائن لسندٍ تنفيذي يستوفي الشروط القانونية، وتصلب موقف المدين برفض الوفاء الطوعي، ينتقل النزاع من ساحة "تقرير الحق" إلى فضاء "استيفاء الحق" عبر ما يُعرف بخصومة التنفيذ. وتُمثل هذه المرحلة جوهر الحماية القضائية، إذ يتحول فيها الحق من مجرد "نص ثابت" في السند إلى "واقع ملموس" تفرضه سلطة الدولة، إعمالاً لمبدأ السيادة القانونية الذي يحظر اقتضاء الحق باليد. وتبدأ هذه الخصومة زمنياً بمرحلة "المقدمات" التي تهدف إلى إخطار المدين وإعذاره بالتكليف بالوفاء، ثم تتطور إلى "إجراءات التنفيذ" الفعلية التي يباشرها أشخاص التنفيذ تحت رقابة القضاء، قصد تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في استفاء حقه و ضمانات المدين المقررة قانوناً ولما كان نجاح هذه الخصومة مرهوناً بتوفر أركانها، فإن الأمر يقتضي أن نعالج في المبحث القواعد الإجرائية المنظمة لمقدمات التنفيذ الجبري في **المطلب الأول**، تليها دراسة الذاتية القانونية لأشخاص التنفيذ الجبري في **المطلب الثاني**، وصولاً لإبراز النظام القانوني للمال محل التنفيذ في **المطلب الثالث**.

المطلب الأول

القواعد الإجرائية المنظمة لمقدمات التنفيذ الجبري

لا يكتمل البناء الإجرائي للحجز التنفيذي بمجرد حيازة الدائن لسندٍ مستوفٍ للشروط القانونية، أو تحديد المال محل التنفيذ، بل استوجب المشرعُ استباق عملية الحجز بجملة من الإجراءات الجوهرية تُعرف بـ "مقدمات التنفيذ". وتُعد هذه الإجراءات "بروتوكولاً قانونياً" إلزامياً يهدفُ في مقامه الأول إلى الموازنة بين سلطة الدائن في استيفاء حقه، وحق المدين في الإخطار بالمركز التنفيذي الجديد لتمكينه من الوفاء الطوعي وتجنب مباغتته بإجراءات الحجز القهرية.

وتكمن الأهمية القانونية لهذه المقدمات في كونها شرطاً لصحة ما يليها من إجراءات، إذ إن إغفالها أو مخالفتها يفتح باب البطلان الجوهري للحجز، ما لم يرد نصٌّ قانوني خاص يعفي منها. وفي هذا الصدد، ينحصر دور الدائن في "المبادرة" والإفصاح عن رغبته في تفعيل السند، بينما يقع عبء التنفيذ المادي على عاتق المحضر القضائي بصفته الموظف العمومي المختص الذي يمنح إجراءات التنفيذ صبغتها الرسمية¹، لذلك سنتطرق بالتفصيل إلى النظام القانوني لإعلان السند التنفيذي والقوة الإلزامية للتكليف بالوفاء في الفرع الأول ثم إلى المبادرة بطلب التنفيذ والآثار المترتبة على مقدماته في الفرع الثاني.

الفرع الأول

النظام القانوني لإعلان السند التنفيذي والقوة الإلزامية للتكليف بالوفاء

يُمثل إعلان السند التنفيذي حجر الزاوية في الخصومة التنفيذية، وهو إجراء مركب يجمع بين الطبيعة الإخبارية والآثر الإعذاري باعتباره سابقاً للتنفيذ. وسنتناول في هذا الفرع إلى مجموعة من النقاط المهمة تتعلق بمرتكزات هذا الإجراء الجوهري وفقاً للتشريع الإجرائي الجزائي، ابتداء من مفهوم مقدمات التنفيذ وغايتها التشريعية مروراً بما يتطلبه التبليغ الرسمي ومحضر التكليف بالوفاء من إجراءات شكلية وموضوعية وقواعد خاصة من حيث الأشخاص لا سيما الورثة والأشخاص المعنوية ووصولاً إلى مسألة الحجية القانونية لمحضر التكليف بالوفاء.

¹ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 91.

أولاً: المفهوم القانوني لمقدمات التنفيذ وغايتها التشريعية

تُعرف مقدمات التنفيذ بأنها "الموجبات الإجرائية" ألزم المشرع تحققها قبل المساس بالذمة المالية، فهي وقائع قانونية سابقة على التنفيذ زمنياً¹، ومستقلة عنه من الناحية الموضوعية، لكنها تُعد شرطاً جوهرياً لصحة الحجز المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم². وتتجلى الحكمة التشريعية من هذا الإلزام في:

1- تكريس مبدأ الوجاهية: ضمان علم المدين بالحق المطالب به وبالسند الذي يرتكز عليه الدائن والمنازعة فيه إن كان له وجه لذلك حسب ما يقتضيه القانون فلا يمكن تصور عنصر المباغطة في التنفيذ.

2- إتاحة مكنة الوفاء الطوعي: منح المدين "قسحة إجرائية" بخمسة عشر (15 يوماً) لإبراء ذمته اختيارياً وتلافي القوة القهرية وما يتبعها من مصاريف تنفيذية وأتعاب³.

3- تفعيل حق الرقابة والمنازعة: تمكين المنفذ عليه من التحقق من سلامة السند التنفيذي ورفع إشكالات التنفيذ قبل مباشرة الحجز⁴.

ثانياً: الشكلية القانونية للتبليغ الرسمي ومحضر التكليف

أناط المشرع بالمحضر القضائي، بصفته ضابطاً عمومياً، مسؤولية مباشرة هذه المقدمات وفق ضوابط صارمة على أن يقع على عاتقه بمناسبة أداء مهامه الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

1- مهلة الإعذار: حددها المشرع بأجل (15 يوم) كاملة كمهلة فاصلة بين التبليغ وبداية الحجز، وهي مواعيد إجرائية تطبق بشأنها أحكام المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم فلا يُحسب فيها يوم التبليغ الرسمي ولا يوم انقضاء الأجل، كما يعتد بحساب العطل الداخلة ضمن هذه الآجال لكنه إذا صادف اليوم الأخير يوم عطلة من أعياد رسمية وأيام الراحة الأسبوعية فيمدد الأجل إلى يوم العمل الموالي.

¹ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 220.

² المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خفضت في مدة الإعذار من 20 يوماً حسب قانون الإجراءات المدنية السابق إلى 15 يوماً.

³ وجدي راغب، نظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية. القاهرة، 1973، ص 33.

⁴ نجيب أحمد عبد الله، قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية، دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقاً لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002 الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء الجمهورية اليمنية 2006، ص 158.

2- البيانات الإلزامية للمحضر: حيث استوجبت المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية المعدل والمتمم اشتمال محضر التكليف على بيانات جوهرية (هوية الأطراف، الموطن المختار، السند المنفذ بموجبه، بيان المصاريف القضائية والأتعاب الواجب دفعها، تكليفه في مهلة 15 يوم كاملة مع ضرورة توقيع المحضر)¹.

3- الجزء الإجرائي (القابلية للإبطال): رتب القانون جزاء "القابلية للإبطال" عند تخلف إحدى

هذه البيانات وهو بطلان نسبي لا مطلق². إلا أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا أضفى مرونة على هذا الجزء بربطه بمدى تحقق الضرر، معتبراً أن إغفال بعض البيانات غير الجوهرية (كالموطن المختار للدائن) لا يستوجب الإبطال³.

وترفع دعوى إبطال التكليف بالوفاء عملاً بمقتضيات المادة 613 المذكورة خلال أجل 15 يوم الموالية لتاريخ التبليغ الرسمي أمام القاضي الاستعجالي ليفصل فيه خلال أجل أقصاه 15 يوم، وحسب رأينا أن إقرار هذا الأجل وطبيعة البطلان فيه حكمة تشريعية تهدف للموازنة بين سرعة التقاضي وضمان حق الدفاع لأن تبليغ التكليف بالوفاء هو مفتاح التنفيذ مما يجعل إطالة المدة ذريعة يلجأ إليها المنفذ عليه للمماطلة من أجل عرقلة التنفيذ.

ثالثاً: القواعد الخاصة بالتبليغ من حيث الأشخاص والورثة والشخص المعنوي

لضمان العلم اليقيني، وضع المشرع قواعد صارمة لآلية التسليم عند وفاة المنفذ عليه أو فقدان أهليته وعند تعدد مديني الدائن وكذلك بالنسبة لتبليغ الأشخاص المعنوية:

1- تبليغ الورثة: استناداً للمادة 617 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل

والمتمم، إذا توفي المدين قبل البدء في التنفيذ أو أثناءه، وجب تبليغ السند والتكليف بالوفاء للورثة (الخلف العام) جملة أو لأحدهم في موطن المورث لمنحهم مهلة (15 يوماً) للاطلاع على السند التنفيذي ومواجهتهم بتصفية ديون تركته المنفذ عليه المورث طوعاً. وفي حالة عدم إمكانية معرفة الورثة أو كان محل إقامتهم غير معروف فيمكن لطالب التنفيذ أن يطلب من رئيس المحكمة دائرة اختصاص مكان وجود الشركة لاستصدار أمر

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون إجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1982، ص 80.

² عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان 2004، ص 103.

³ ملف رقم 1106589 قرار بتاريخ 2016/06/23 مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2016.

على عريضة لتعيين وكيل خاص للمورث المنفذ عليه المتوفى طبقاً للمادة 618 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

2- فقدان أهلية المنفذ عليه: أوردت الفقرة 2 من المادة 617 المذكورة حالة فقدان المنفذ عليه لأهليته القانونية أو زوال صفة الإنابة عن الشخص الذي كان يباشر الإجراءات بدلاً عنه بموجب وكالة قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل انتهائها، فلا يجوز التنفيذ إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بموطن المنفذ عليه لمن قام مقامه كالوصي أو المقدم أو الوكيل الجديد لتمكينهم من الاطلاع على الإجراءات لاحتمال وقوع المنازعة في التنفيذ.

3- تعدد المدين: في حالات التضامن، لا يُغني تبليغ أحدهم عن الآخر، بل يجب إخطار كل مدین تتجه النية للتنفيذ على ذمته المالية بشكل مستقل¹.

4- الشخص المعنوي: يتم التبليغ للممثل القانوني أو نائبه، وفق القواعد العامة للتبليغ الرسمي الواردة في المواد 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم².

رابعاً: الحجية القانونية لمحضر التكليف بالوفاء

يعتبر محضر التكليف بالوفاء ورقة رسمية تتمتع بحجية مطلقة بما دُون فيها من وقائع مادية تمت تحت بصر وبصيرة المحضر القضائي³. ويجب أن يتضمن صراحة واقعة تسليم النسخة التنفيذية للمدين⁴، وهو ما استقر عليه القضاء الجزائري⁵ معتبراً أن إغفال إثبات واقعة تسليم السند يُعد عيباً يبطل الإجراء⁶. ويعد البطلان نسبياً مقرر لمصلحة المنفذ ضده وعند تنازله فيكون التنفيذ صحيحاً. وقد يحكم ببطلان مقدمات التنفيذ وما لحقه من إجراءات عملاً بقاعدة ما بني على باطل فهو باطل فيكون سبباً لإعادة الإجراءات من جديد من المحضر القضائي⁷.

¹ حسن علام، المرجع السابق، ص 89.

² يشار في محضر تبليغ الشخص المعنوي تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي أو الذي تم تعيينه لتلقى التبليغ الرسمي أو إلى المصفي في حالة التصفية

³ مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 112.

⁴ أحمد ساعي، تبليغ الأحكام والقرارات القضائية والسندات"، نشرة المحامي، منظمة المحامين ناحية سطيف، العدد الخامس، مارس، 2007، ص 03.

⁵ ملف رقم 254572، قرار بتاريخ 2000/10/18، مجلة المحكمة العليا العدد 02 لسنة 2003.

⁶ أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر (الطبعة بدون تاريخ)، ص 278.

⁷ رضا الوسلاطي: الإشكال التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس سنة 1995، ص 28

الفرع الثاني

المبادرة بطلب التنفيذ والآثار المترتبة على مقدماته

لا تتحرك "آلة التنفيذ الجبري" من تلقاء نفسها، بل تستلزم دفعاً إجرائياً من صاحب المصلحة، فالحماية التنفيذية هي حق إرادي يتوقف تفعيله على طلب الدائن. وسنتناول في هذا الفرع طلب الدائن للتنفيذ ثم الاستثناءات الواردة على مهلة الإعذار وصولاً للآثار القانونية لمقدمات التنفيذ المترتبة على هذه الإجراءات ثم إلى جزاء الإخلال بها¹.

أولاً: طلب الدائن للتنفيذ وفقاً لمبدأ "الدين مطلوب وليس محمول"

كرّس المشرع الجزائري قاعدة أن التنفيذ الجبري لا يبدأ إلا بناءً على "طلب التنفيذ" المقدم من الدائن أو من يمثله قانوناً (الخلف العام أو الخاص) أو من ينوب عنه قانونية أو إتفاقية ويستوي الأمر أن يكون الدائن عادياً أو مرتبها أو ممتازاً ويسمى "طالب التنفيذ" أي الذي يتم التنفيذ لصالحه، وتكمن الغاية من هذا الإجراء في:

- **الصفة الشخصية للتنفيذ:** التنفيذ يتعلق بالإرادة المنفردة للدائن، فلا يجوز للمحضر القضائي ولا للقضاء المبادرة به تلقائياً، وإلا شاب الإجراء البطلان المطلق لمخالفته أصول التقاضي².
- **إثبات الصفة والمكنة:** يقع على عاتق الدائن استظهار السند التنفيذي مشفوعاً بالصيغة التنفيذية وما يثبت صفته، ويشترط في طالب التنفيذ الشروط نفسها اللازمة في المدعي طبقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم من حيث اشتراط صفة التقاضي وهي من النظام العام يثيرها القاضي تلقائياً، كما يتعين على الدائن إثبات تحقق الشروط إذا كان التنفيذ معلقاً على شرط واقف كالكفالة³.
- **عنصر الزمن والتقادم:** الحق في تقديم طلب التنفيذ يظل قائماً ما لم يتقادم السند التنفيذي في المهلة المحددة قانوناً بخمسة عشر (15) سنة كاملة طبقاً للمادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، مع مراعاة المواعيد القصيرة لبعض السندات كالأوامر على العرائض التي تسقط ولا ترتب أي أثر إذا لم تنفذ في مدة ثلاثة (3) أشهر من تاريخ صدورها عملاً بأحكام المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

¹ لحسين بن شيخ، المرجع السابق، ص. 241.

² مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 112.

³ لحسين بن شيخ، المرجع السابق، ص. 238.

ثانياً: الاستثناءات الواردة على مهلة الإعذار (التنفيذ المعجل)

كقاعدة عامة، يجب احترام مهلة الـ 15 يوماً (المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم)، غير أن المشرع أورد استثناءات تملّوها "الضرورة الاستعجالية" وفقاً للمادة 614 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم أعفى بموجبها الدائن طالب التنفيذ من مراعاة الأجل المذكور عند التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي وتشمل:

- **سندات التنفيذ المشمولة بالنفاذ المعجل والأوامر الاستعجالية:** هنا يجوز التنفيذ فور التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء دون انتظار انقضاء الآجال، لحماية الحقوق من خطر التأخير وهو ما يتماشى مع طبيعة هذه السندات والأوامر والغاية من تشريعها.
- **حالة الاستعجال القصوى:** نصت عليها المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم حيث يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب "المسودة" (النسخة الأصلية) حتى قبل تسجيل الإجراء أو التكليف بالوفاء وهي أوامر مستعجلة يكلف فيها الخصوم للجلسة من ساعة إلى ساعة ويفصل فيها عند الضرورة حتى خارج أوقات العمل وخلال العطل.
- **الحالات الفقهية:** أضاف الفقه حالتين، الأولى تخص تنفيذ حكم رسو المزداد ضد المشتري المتماطل، وحالة الحجز التحفظي التي تتطلب "عنصر المفاجأة" للتمكن من المنع من تهريب الأموال المراد التنفيذ عليها وحجزها مستقبلاً سواء كانت بيد المدين أو لدى الحائز من الغير¹.

ثالثاً: الآثار القانونية لمقدمات التنفيذ

- يترتب على التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء آثاراً موضوعية وإجرائية بالغة الأهمية نحصرها في:
- **قطع التقادم المسقط:** الإعذار الذي يمثل مقدمات التنفيذ يقطع مدة تقادم الحق الثابت في السند، حتى ولو لم يعقبه حجز فعلي فوراً.
 - وتجدر الإشارة إلى أن القانون الجزائري لم ينص على تحديد مدة السقوط إذا لم يتخذ أي إجراء من إجراءات التنفيذ بعد إعذار المدين.
 - **بدء سريان مهلة الوفاء الاختياري:** هي مهلة 15 يوماً كاملة تمنح للمدين "فسحة قانونية" لتدبر أمره، وبانقضائها يتحول المركز القانوني للمدين من "مُعذر" إلى "ممتنع"، مما يفتح الباب للتنفيذ القسري².

¹ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1982، ص 251.

رابعاً: جزاء الإخلال بمقدمات التنفيذ (البطلان الإجرائي)

رتب المشرع جزاءات صارمة على مخالفة ضوابط التبليغ والتكليف حيث أقر بشأنها نتائج تتعلق بالبطلان وتحقق عنصر المسؤولية المدنية على النحو التالي:

- **البطلان لعدم الإعلان والتكليف بالوفاء:** التنفيذ الذي يسبق الإعلان أو يقع أثناء المهلة القانونية يكون باطلاً بطلاناً نسبياً مقررراً لمصلحة المدين، ويجب التمسك به عن طريق إشكال وقتي في التنفيذ موضوعه وقف التنفيذ مؤقتاً، والعلة في ذلك أن الميعاد لم يكتمل بعد.

- **البطلان لعب في البيانات الواردة في التكليف بالوفاء أو الإعلان (المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية):** تتعلق بإغفال إحدى البيانات الجوهرية (كإمضاء المحضر، تاريخ التبليغ، أو النسخة التنفيذية) وغيرها من البيانات التي تجعل المحضر قابلاً للإبطال. ومع ذلك وبموجب المادة 60 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم لا يُقضى بالبطلان الشكلي إلا إذا أثبت المدين وقوع ضرر محقق¹.

- **المسؤولية المدنية للمحضر القضائي:** في حال إبطال المحضر لخطأ مهني أو تقصير في البيانات الإلزامية، والعلة في ذلك أن صفة المحضر القضائي هي التي تعطي لمحضر التبليغ الصيغة الرسمية، ومنه تترتب المسؤولية المدنية للمحضر القضائي، مما يوجب عليه التعويض عن الأضرار اللاحقة بالدائن نتيجة تأخر التنفيذ².

² رضا الوسلاتي، المرجع السابق، ص 26.

¹ محمد ظهري محمود يونس: النظرية العامة لإشكالات التنفيذ الوقتية، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة 1994، ص 391.

² أحمد هندي، التمسك بالبطلان في قانون المرافعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 2005، ص 222.

المطلب الثاني

الذاتية القانونية لأشخاص التنفيذ الجبري

إن الانتقال من مرحلة "التقرير القضائي للحق" إلى مرحلة "الاستيفاء الجبري" يؤدي بالضرورة إلى نشوء خصومة إجرائية جديدة ذات طبيعة خاصة، وهي **خصومة التنفيذ**. في هذه المرحلة، تتحلل المراكز القانونية التقليدية (مدعي ومدعى عليه) لتتشكل مراكز تنفيذية جديدة (منفذ ومنفذ عليه)، تبرز من خلالها سيادة الدولة عبر هيئاتها الرسمية لضمان إنفاذ القانون. ولا تقتصر خصومة التنفيذ على الدائن والمدين فحسب، بل تمتد لتشمل "أشخاصاً" تفرض طبيعة الإجراءات وجودهم، سواء أكانوا أطرافاً مباشرين أو جهات تنفيذية تمثل السلطة العامة. ولضبط هذا التداخل الإجرائي قمنا بتقسيم دراسة هذا المطلب إلى تحديد المراكز القانونية لأطراف خصومة التنفيذ في **الفرع الأول** ولمسألة السلطة العامة كطرف محايد في خصومة التنفيذ في **الفرع الثاني**.

الفرع الأول

تحديد المراكز القانونية لأطراف خصومة التنفيذ

تتأسس خصومة التنفيذ على وجود علاقة قانونية ثلاثية الأبعاد؛ طرف إيجابي يسعى لاستيفاء حقه (المنفذ)، وطرف سلبي تقع عليه تبعات القهر القانوني في ذمته المالية (المنفذ ضده)، وطرف ثالث قد تقتضي الضرورة الإجرائية إقامه في الخصومة لتعلق مال المدين بيده (الغير المحجوز لديه).

أولاً: النظام القانوني لطالب التنفيذ أو المنفذ

يُعد طالب التنفيذ "**القطب الإيجابي**" والمحرك الأساسي لخصومة التنفيذ، وهو كل من يتم التنفيذ لصالحه استناداً لسند تنفيذي يثبت أحقيته في المطالبة بالأداء¹. وإذا كان مصطلح "الدائن" هو الأكثر شيوعاً، فإن مصطلح "**طالب التنفيذ**" هو الأكثر دقة قانوناً وشمولاً، كونه يستوعب كافة صور التنفيذ (الموضوعي والعيني)². ولما كان التنفيذ "خصومة"، فقد استلزم المشرع في طالب التنفيذ شروطاً تنمهي مع شروط رفع الدعوى القضائية المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وهي كما يلي:

¹ نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 2002، ص 304.

² الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، شركة بابل للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط 1988، ص 36.

1- شرط الصفة في التنفيذ وامتدادها:

تُعد الصفة حجر الزاوية في قبول طلب التنفيذ، ويجب أن تلازم طالب التنفيذ من بدء الإجراءات حتى تمامها. وتتحقق الصفة بحياسة سند تنفيذي يُظهر الدائن كصاحب حق موضوعي، بغض النظر عن طبيعة دينه (عادياً أو ممتازاً)¹. وتمتد هذه الصفة لتشمل حالات الانتقال القانوني للحق:

- **الخلف العام والخاص:** يجوز لورثة الدائن (الخلف العام) أو (الخلف الخاص) الذي يحل محله أو المحال له بالدين² لمباشرة التنفيذ، شريطة إعلان المدين بالسند الذي يثبت صفتهم الجديدة وذلك قبل البدء في التنفيذ حسب المادة 615 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، لتمكين المدين من التحقق من صحة الوفاء أو حتى المنازعة فيه إن لزم الأمر³.
- **التمثيل والنيابة:** يجوز للنائب القانوني (الولي، الوصي) أو الوكيل الاتفاقي طلب التنفيذ نيابة عن الدائن، كما يحق للدائن استعمال حقوق مدينه عبر "الدعوى غير المباشرة" المنصوص عليها بالمادة 189 من القانون المدني لمباشرة الحجز باسم المدين ونيابة عنه⁴.

وقد أكدت المحكمة العليا ثبوت صفة الورثة في متابعة إجراءات التنفيذ التي بدأها مورثهم، إعمالاً لمبدأ الحلول القانوني⁵.

2- المصلحة القانونية القائمة:

لا يُتصور تحريك جهاز التنفيذ دون وجود "فائدة عملية" تعود على الدائن. وتتبلور المصلحة في حالة "الاعتداء على الحق الموضوعي" المتمثل في امتناع المدين عن الوفاء أو مماطلته. فالمصلحة هنا هي الغاية التي يقرها القانون لحماية صاحب الحق وتجسيد نفع محض له من خلال استيفاء دينه جبراً⁶.

¹ عمارة بالغيث، المرجع السابق، ص22.

² المشرع الجزائري نظم موضوع حوالة الحق وحوالة الدين بموجب المواد من 239 إلى 257 من القانون المدني.

³ مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص26 .

⁴ يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1981، ص47

⁵ ملف رقم 0966922، قرار بتاريخ 2016/01/06 مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2016.

⁶ Alfred jauffret :manuel de procédure civile et voies d'exécution, 13 édition, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris 1980, P202.

ثانياً: النظام القانوني للمنفذ ضده

يُمثل المنفذ ضده "القطب السلبي" في خصومة التنفيذ، وهو الشخص الذي تُوجه إليه إجراءات القهر القانوني لإلزامه بالأداء الثابت في السند التنفيذي. وتتعدد تسمياته بحسب طبيعة الإجراء،¹ فهو "مدين" في الالتزام، و"محجوز عليه" في إجراءات الحجز². ونظراً لخطورة المساس بزمته المالية، استوجب المشرع توفر ضوابط دقيقة تتعلق بصفته وأهليته.

1- نطاق التنفيذ الشخصي وتحقق شرط الصفة

تتحقق الصفة في المنفذ ضده بصدور سند تنفيذي يلزمه شخصياً بالأداء، وتتفرع هذه الصفة إلى:
أ- المدين الأصلي: وهو المسؤول الشخصي عن الدين، وتستمر صفته طيلة مراحل التنفيذ. ولا يجوز مبدئياً تنفيذ السند ضد من لم يكن طرفاً في الخصومة أو الصلح (مبدأ نسبية السند التنفيذي)³.

ب- الكفيل الشخصي والكفيل العيني:

✓ **الكفيل الشخصي:** يلتزم الكفيل فيها ويتعهد بالوفاء بالدين إذا لم يوف المدين به عملاً بأحكام المادة 644 من القانون المدني. فإذا كان متضامناً جاز التنفيذ عليه مباشرة دون طلب تجريد المدين. أما الكفيل العادي، فله التمسك بـ "حق التجريد" طبقاً للمادة 660 من القانون المدني، بأن لا يتم التنفيذ عليه إلا بعد تجريد المدين من أمواله، فيقوم بإرشاد الدائن لأموال المدين الموجودة داخل التراب من أمواله⁴.

✓ **الكفيل العيني:** الذي يقدم كفالة على شكل تأمين عيني مخصص قانوناً أو اتفاقاً لضمان الدين، فلا ينفذ إلا في حدود المال الذي رهنه ضماناً لدين غيره طبقاً للمادة 663 من القانون المدني، ولا تمتد إجراءات التنفيذ إلى سائر ذمته المالية.

¹ Slheddine mellouli : « l'évolution des sûretés personnelles au cours du 20 siècle une évolution de caractère » Revue tunisienne de droit, centre de publication universitaire, Tunis 1999 P 302

² جمال مكناس، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق، مطابع مؤسسة الوحدة، دمشق 2003، ص108.

³ Gerard couches : voies d'exécution, 4 édition Sirey 1996 P 25

⁴ تنص المادة 660 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للدائن أن يرجع عن الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين"، كما تنص المادة 665 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد"

ت-خلف المدين (الخلف العام والخلف الخاص):

✓ **الخلف العام:** الذي يحل محل صاحب الحق المتوفى في مجموع ذمته المالية أو حصته الشائعة من التركة وهم أساساً الورثة، واستناداً لقاعدة "لا تركة إلا بعد سداد الديون"، يتم التنفيذ على أموال التركة في مواجهتهم كخلف عام للمنفذ عليه المتوفى.

وإذا توفي المدين قبل التنفيذ، وجب تبليغ الورثة جملةً ومنحهم مهلة 15 يوماً للوفاء كما أشرنا إليه وفقاً للمادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم تحت طائلة البطلان.

✓ **الخلف الخاص:** الذي يحل محل سلفه في مال معين **كالموصي له** بالتنفيذ في حدود المال الموصي به الذي انتقل إليه، و**حائز العقار المرهون** الذي يحق للدائن تتبعه استناداً لصفته على العين المرهونة طبقاً للمادة 911 من القانون المدني، و**المحال عليه عن طريق حوالة الدين** التي نظمها المشرع في المواد 251 و 257 من القانون المدني، إذ يتم التنفيذ على المحال عليه الذي تحمّل الدين عند وجود هذا الاتفاق بين المدين والمحال عليه.

2- حالات خاصة في التنفيذ

استحدث المشرع الجزائري ضمانات إجرائية للتعامل مع مراكز قانونية خاصة¹ هي:

2-1- المدين المحبوس: أجازت المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم التبليغ الرسمي للمدين إذا كان محبوساً بالمؤسسة العقابية، واستلزمت تعيين وكيل خاص (عن طريق قاضي الاستعجال) لتمثيله أثناء التنفيذ إذا لم يكن له نائباً، وقد أقر المشرع هذا الإجراء المهم حمايةً لحقوقه ومنعاً للإضرار بالدائن نتيجة طول فترة الحبس.

2-2- المدينون الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم:

✓ **الأشخاص المعنوية العامة:** استناداً للمادتين 689 من القانون المدني و 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يجوز الحجز على أموال الدولة المخصصة للمنفعة العامة، بينما تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية لنظام الإفلاس² وإمكانية الحجز³.

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق، وتطبيقاتهما في القوانين الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992، ص 233.

² المادة 217 من المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25 أفريل 1993 يعدل ويتمم الأمر 75-59 المؤرخ 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري .

³ أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية (دون دار الطبع)، سنة 1995، ص 267.

والعلة في ذلك أن الأملاك المنقولة والعقارية للدولة لا يجوز التصرف فيها أو حجزها أو تملكها بالتقادم¹.

✓ أصحاب الحصانات الدبلوماسية: وفقاً لاتفاقية فيينا 1961، يُمنع التنفيذ ضد الدول الأجنبية وممثليها الدبلوماسيين رعاية لقواعد المجاملة الدولية².

✓ المدين المفلس: يؤدي حكم شهر الإفلاس إلى وقف الإجراءات الفردية واستبدالها بالتنفيذ الجماعي (المادة 245 من القانون التجاري³)، تحقيقاً للمساواة بين الدائنين⁴. سيما أن أحكام الإفلاس من النظام العام لا يجوز مخالفتها، وعلى الدائن أن يوجه الإجراءات أو يتابعها ضد وكيل التفليسة صاحب الصفة.

3- شرط الأهلية (بين التنفيذ العيني ونزع الملكية)

تحدد الأهلية المطلوبة في المنفذ ضده بناءً على طبيعة الأداء:

3-1- أهلية الإدارة: تكفي في حالات التنفيذ المباشر (تسليم عين أو القيام بعمل)، حيث يقتصر الأمر على الوفاء بالأصل، وهو ما يملكه القاصر المأذون له بالإدارة (المادة 84 قانون أسرة).

3-2- أهلية التصرف: تُشترط في التنفيذ بنزع الملكية (الحجز على العقار أو المنقول)⁵، نظراً لما يترتب عليه من خروج المال نهائياً من ذمته. ومع ذلك، فإن نقص الأهلية لا يمنع التنفيذ، بل يوجب توجيه الإجراءات إلى الممثل القانوني (الولي أو الوصي) وفقاً للمادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، لضمان صحة الخصومة وحماية مصلحة المنفذ ضده⁶.

¹ أنظر المواد 688 و680 من القانون المدني.

² اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية، صادرة بتاريخ 18 أبريل 1961، المصادق عليها بموجب الأمر رقم 60-74 المؤرخ في 17 جوان 1974، الجريدة الرسمية، العدد 56، الصادرة بتاريخ 12 جويلية 1974.

³ المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25 أبريل 1993 يعدل ويتمم الأمر 75-59 المؤرخ 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري.

⁴ سعيد عبد الكريم مبارك، أحكام قانون التنفيذ، جامعة البصرة، الطبعة الأولى سنة 1970، ص172.

⁵ عز الدين عبد الله، القانون الدولي الخاص، الجزء 2، الطبعة 8، دار النهضة العربية، القاهرة 1977، ص763.

⁶ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الواقعة القانونية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى عين مليلة، الجزائر 1992، ص 161.

ثالثاً: النظام القانوني للغير في خصومة التنفيذ

يتجاوز نطاق خصومة التنفيذ الثنائية التقليدية (دائن ومدين) ليشمل طرفاً عرضياً يُصطلح عليه "الغير". وإذا كان في القواعد العامة هو الأجنبي عن العقد أو الخصومة، فإنه في المجال التنفيذي يُعد "طرفاً إجرائياً استثنائياً"، يُقحم في الخصومة نظراً لوجود صلة قانونية أو مادية بينه وبين الأموال المراد التنفيذ عليها¹. كحالة ما للمدين لدى الغير والحارس القضائي على عقار أو منقول صدر حكم بتسليمه إلى مالكه وغيرها من الحالات.

1- الشروط الإجرائية لتحديد صفة "الغير"

لا يكتسب الشخص صفة "الغير" في التنفيذ إلا بتوافر معايير محددة تميزه عن أطراف الخصومة الأصليين، تتعلق أساساً بعلاقته بالمدين كأحد أطراف الخصومة التنفيذية أو بالمال محل التنفيذ المراد الحجز عليه وهو في حيازته، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- **الاستقلال عن أطراف التنفيذ:** يجب أن يكون الشخص أجنبياً عن طرفي الحق في التنفيذ (المنفذ والمنفذ ضده) وعن خلفهما العام أو الخاص، فلا يعد غيراً من يجوز التنفيذ ضده مباشرة كالكفيل العيني أو حائز العقار المرهون.

- **الاتصال المادي أو القانوني بمحل التنفيذ:** يتم إقحام الغير في الخصومة إما لوجود مال المدين تحت يده (كالمحجوز لديه)، أو لادعائه حقاً على المال المحجوز (كدعوى استحقاق المنقول).

- **انتفاء المصلحة الشخصية في اقتضاء الحق:** يتميز الغير (كالمستأجر أو البنوك) بأنه يؤدي دوراً "محياداً" من الناحية القانونية؛ إذ لا تقول إليه فائدة من استيفاء الدين أو عدمه، بل يقتصر دوره على الوفاء بما في ذمته للسلطة العامة بدلاً من المدين على اعتبار هذه العلاقة فلا يتأثر بنتيجة التنفيذ لا إيجاباً ولا سلباً².

2- النظام الإجرائي للتنفيذ في مواجهة الغير

استقر الفقه والتشريع على أن التنفيذ الذي يمس حقوق الغير يجب أن يحترم ذات الضمانات المقررة للمنفذ عليه، إعمالاً لمبدأ "الوجاهية" ومنع المباغته، من خلال ارتباطه بنفس السند التنفيذي الذي يقوم على أساسه التنفيذ وتطبيق إجراءات مقدمات التنفيذ كذلك وفقاً لما يلي:

¹ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 118.

² طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 351.

- **وحدة السند التنفيذي الإجرائي:** يتم التنفيذ في مواجهة الغير بذات السند التنفيذي الصادر ضد المدين الأصلي المحددة في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم.

- **التبليغ الرسمي والإعذار بالوفاء:** يجب تبليغ الغير رسمياً وإعذاره بالوفاء أو الحجز، مع مراعاة المواعيد القانونية المذكورة أنفاً وهي (15 يوماً) وفقاً للقاعدة العامة تجاه المدين الأصلي طالما لا يوجد نص يعفيه من ذلك، لتمكينه من ممارسة حقه في الاعتراض أو "التقرير بما في الذمة" وتجنب الأضرار التي قد تلحق به جراء التنفيذ غير القانوني¹.

3- التطبيقات العملية لإقحام الغير في التنفيذ

تتعدد صور ظهور "الغير" في الواقع العملي، مما أثار إشكاليات في التكييف الإجرائي تتمثل في:

- **الأموال المودعة لدى البنوك والمؤسسات المالية:** استقر الرأي على أن الحسابات البنكية تُحجز بطريق "حجز ما للمدين لدى الغير" وفقاً لأحكام المواد 667 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم فيلتزم الغير ويدعى "المحجوز لديه" بتقديم تصريح ما لديه من أموال خلال أجل 8 أيام من تاريخ تبليغه بأمر الحجز

أما "الخزائن الحديدية" التي يحتفظ العميل بمفاتيحها، فذهب الاتجاه الراجح (الفرنسي والمصري) أنها "حجز منقول لدى المدين"؛ لأن البنك لا يملك سلطة فعلية عليها، بينما يرى اتجاه آخر أنها "حجز لدى الغير" نظراً للحيازة المادية للبنك على الخزنة ذاتها².

- **أموال فاقدى وناقصي الأهلية:** تُحجز أموال القاصر تحت يد الولي أو الوصي باعتباره "غيراً" (محجوزاً لديه) في الرأي الغالب، رغم وجود وجهة نظر تعتبر الولي مجرد ممثل قانوني وليس غيراً³.

- **الأسهم والحصص الشريكة:** نظراً لأن ملكيتها لا تنتقل إلا بإجراءات إخبارية، فإن الطريق القانوني لحجزها هو حجز ما للمدين لدى الغير طبقاً للمادة 667 أعلاه⁴.

¹ عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية القاهرة 2001، ص 157.

² راغب وجدي، النظرية العامة في التنفيذ القضائي دار الفكر العربي القاهرة، ص 217.

³ أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية دار النهضة العربية القاهرة 2005، ص 222.

⁴ راغب وجدي، المرجع نفسه، ص 217.

– **الأموال في المعارض العامة:** يُعتبر المعارض هو الحائز الفعلي، ومن ثم يتبع طريق "حجز المنقول لدى المدين"، ولا تُعتبر إدارة المعارض "غيراً محجوزاً لديه" لانتفاء سلطتها على المعروضات¹.

الفرع الثاني

السلطة العامة كطرف محايد في خصومة التنفيذ

تُعد مشاركة السلطة العامة في التنفيذ الجبري تجسيدا لمبدأ "احتكار الدولة لحق الإكراه"، إذ يُحظر في القوانين الحديثة الاقتضاء الذاتي للحقوق (*Justice privée*) طبقاً لقاعدة عدم جواز اقتضاء الشخص حقه بنفسه فتتدخل الدولة كطرف ثالث محايد ومستقل عن طرفي النزاع، لضمان استيفاء الحقوق الثابتة في السندات التنفيذية مع مراعاة الكرامة الإنسانية ومنع التعسف². وطبقاً لأحكام المادة 145 من دستور 1996³ فإن السلطة القضائية المخولة قانوناً للقيام بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية عن طريق القائمين بالتنفيذ تسند لهم اقتضاء حق الدائن، والملاحظ أن التشريعات المقارنة تأخذ إما بنظام قاضي التنفيذ أو بنظام المحضرين الذي تبينه الجزائر بعد تخليها عن النظام الأول بموجب القانون 03/91⁴. وعليه سنتولى بيان كل نظام على حدى، ثم دراسة سلطة التنفيذ القضائي في الجزائر

أولاً: نظام قاضي التنفيذ بين الإشراف الإجرائي والاختصاص القضائي

يُعد نظام "قاضي التنفيذ" تجسيدا للفكر القانوني الذي يرى في التنفيذ الجبري المرحلة الختامية والحاسمة للحماية القضائية. فالحق لا تكتمل حمايته بمجرد صدور حكم به، بل باستيفائه فعلياً تحت رقابة القضاء.

¹ مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص165

² عزمي عبد الفتاح، نظام قاضي التنفيذ، دراسة تحليلية انتقادية مقارنة، رسالة مقدمة للحصول على الدكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، كلية الحقوق سنة 1977، ص 19.

³ أنظر المادة 145 من الدستور 1996 على أنه: "على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم، في كل وقت، وفي كل مكان وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء".

⁴ القانون 91-03 المؤرخ في 08/01/1991، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي الجريدة الرسمية، عدد 2 الصادرة في 09/01/1991 المعدل والمتمم بالقانون 23-13 المؤرخ في 05/08/2023، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 09/08/2023.

1- مفهوم نظام قاضي التنفيذ وآليته

يقوم هذا النظام على هيكليّة قضائية متخصصة، حيث تُستحدث دائرة نوعية يرأسها قاضي

متخصص يتولى الهيمنة الكاملة على المسار التنفيذي. وتتمثل جوهرية هذا النظام في محورين:

- **الإشراف الإداري والإجرائي:** حيث يباشر القاضي الرقابة على معاونيه من مأموري التنفيذ والمحضرين منذ لحظة تقديم طلب التنفيذ، مروراً بالتحقق من سلامة السند التنفيذي، وصولاً إلى الإشراف الميداني على إجراءات الحجز والبيع¹.

- **الاختصاص القضائي (الفصل في المنازعات):** يمتلك قاضي التنفيذ ولاية الفصل في كافة العوارض التي تعيق التنفيذ، سواء كانت منازعات موضوعية تمس الحق ذاته أو إشكالات وقتية تتعلق بصحة الإجراءات.

- **المسار الإجرائي في هذا النظام:** يبدأ التنفيذ بتقديم "عريضة تنفيذ" يعقبها فحص قضائي دقيق لاختصاص الدائرة وسلامة السند. ومن ميزات هذا النظام أنه يفتح باباً للوفاء الطوعي، حيث يُخطر القاضي المدين للمثول أمامه، ويجوز له منح "مهلة الميسرة" أو إقرار جدولة للدين توازن بين حاجة الدائن وحفظ كرامة المدين المالية. وفي حال التعنت، ينتقل القاضي مباشرة لإصدار أوامر جبرية بنزع الملكية².

2- الخصائص الفنية والوظيفية لقاضي التنفيذ

يتمتع قاضي التنفيذ بطبيعة قانونية مرنة، فهو يجمع بين عدة صفات قضائية في آن واحد وهي:

- **صفة قاضي الموضوع:** عند فصله في أصل النزاع المتعلق بالتنفيذ بحكم حائز للحجية.

- **صفة قاضي الأمور المستعجلة:** عند اتخاذ تدابير وقتية للحفاظ على المال المحجوز أو وقف التنفيذ مؤقتاً.

- **صفة قاضي الأمور الوقتية:** عند إصدار الأوامر الولائية التي تقتضيها ضرورة التنفيذ.

3- مميزات النظام وموقف المشرع الجزائري

يتسم هذا النظام بثلاث ميزات أساسية:

- **وحدة الاختصاص:** حصر كافة مسائل التنفيذ أمام جهة واحدة تمنع تضارب القرارات.

- **الرقابة القوية:** ضمان عدم انحراف أعوان التنفيذ أو تعسف الدائنين.

¹ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 126.

² محمد حسنين، المرجع السابق، ص 22.

- المرونة الإجرائية: القدرة على تذليل العقبات الواقعية التي تطرأ أثناء العمل الميداني¹.
أما عن الواقع التشريعي الذي اعتمدته الجزائر سابقاً فيعد نظاماً "مزدوجاً" يوزع المهام بين كاتب الضبط (تحت إشراف النيابة لطلب القوة العمومية) وقاضي الاستعجال (للفصل في الإشكالات)². ورغم محاولة بعض الفقه القول بوجود "قاضي تنفيذ" منذ عام 1989، إلا أن غياب الهياكل المعاونة الكافية أدى لاستبدال هذا النظام بنظام "المحضرين القضائيين" (بموجب القانون 91-03 المعدل والمتمم بالقانون 06-03 ثم القانون 23-13 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي)³. لتحويل التنفيذ إلى مهنة حرة تحت رقابة قضائية لاحقة وليست إشرافية شاملة.

ثانياً: نظام المحضرين القضائيين (الاستقلالية والميدانية في التنفيذ)

يمثل نظام المحضرين القضائيين نموذجاً للتنفيذ الذي يقوم على المبادرة الميدانية والمسؤولية المباشرة للضابط العمومي، حيث ينتقل ثقل العملية التنفيذية من "أروقة المحاكم" إلى "مكاتب عمومية" مستقلة مالياً وإدارياً، تعمل تحت رقابة قضائية لاحقة.

1- مفهوم نظام المحضرين القضائيين وأساسه

يقوم هذا النظام على منح المحضر القضائي صلاحية تحريك القوة التنفيذية للسندات بمجرد طلب صاحب الحق، دون الحاجة للحصول على إذن قضائي مسبق لكل إجراء وهو ما يحقق يؤكد على:
- الاستقلالية الإجرائية: يتولى المحضر قيادة خصومة التنفيذ من بدايتها (التبليغ والتكليف بالوفاء) إلى نهايتها (الحجز والبيع والتحويل)، وهو ما يحقق سرعة في الأداء واختصاراً للزمن القضائي.

- الدور القضائي المحجوز: إن الأخذ بنظام المحضرين لا يعني إقصاء القضاء؛ بل يظل القضاء هو "صمام الأمان" الذي يلجأ إليه الأطراف للفصل في منازعات التنفيذ وإشكالاته، مما يجعل دور القاضي هنا دوراً "رقابياً وعلاجياً" لا دوراً "توجيهياً شاملاً"⁴.

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 78.

² عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 15.

³ القانون 91-03 المؤرخ في 08/01/1991، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، عدد 2 الصادرة في 09/01/1991 الملغى بالقانون 06-03 المؤرخ في 20/02/2006، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 08/03/2006، المعدل والمتمم بالقانون 23-13 المؤرخ في 05/08/2023، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 09/08/2023.

⁴ نبيل عمر وأحمد هندي، المرجع السابق، ص 322.

2- الطبيعة القانونية للمحضر القضائي

أثارت طبيعة المركز القانوني للمحضر نقاشاً فقهيّاً وقانونياً حول كل من:

- **الصفة الوظيفية:** في التشريع الجزائري (المادة 4 من القانون 03-06 المعدل والمتمم)¹. يُعد المحضر "ضابطاً عمومياً"، وهو تكييف يمنح المحررات التي يصدرها صبغة الرسمية والحجية المطلقة. بينما يميل الفقه الفرنسي لاعتباره "شخصاً مكلفاً بخدمة عامة" ممارس لمهنة حرة.
- **علاقة المحضر القضائي بأطراف التنفيذ:**
 - ✓ **الاتجاه الأول:** يراه وكيلاً عن طالب التنفيذ، كونه يعمل بناءً على طلبه ويتقاضى أتعابه منه.
 - ✓ **الاتجاه الثاني:** وهو الاتجاه الراجح الذي يرى أن المحضر القضائي لا يمثل الخصم بصفة خاصة، بل "أداة الدولة لإنفاذ القانون"؛ فهو يعمل لتحقيق مصلحة عامة تتمثل في إيصال الحقوق لأصحابها وضمان هيبة السندات التنفيذية، ولا يملك النزول عن الإجراءات إذا كانت مخالفة للنظام العام².

3- الصلاحيات والضمانات السيادية

منح القانون للمحضر القضائي أدوات سيادية لضمان فاعلية التنفيذ، من أبرزها:

- **حق الاستعانة بالقوة العمومية:** خولت المادة 18 من القانون 13-23 المعدل والمتمم للقانون 03-06 المذكور، للمحضر القضائي حق طلب تدخل القوة العمومية لتجاوز ممانعة المدين أو لأداء مهامه الأخرى، وذلك تحت إشراف وكيل الجمهورية المختص.
- **المسؤولية الشخصية:** مقابل هذه الاستقلالية، يتحمل المحضر القضائي مسؤولية مدنية عن الضرر الذي يرتكبه هو ومساعديه خلال مهامه مما يضمن توازن الخصومة³، إلى جانب مسؤوليته التأديبية عن الخطأ المهني أو تعسف في استخدام السلطة التنفيذية التي قد تصل إلى العزل، فضلاً عن المسؤولية الجزائية التي قد ترتب عن أفعاله التي يعاقب عليها القانون.

¹ القانون 03-06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 08/03/2006، المعدل والمتمم بالقانون 13-23 المؤرخ في 05/08/2023، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 09/08/2023.

² مارك نصر الدين، المرجع السابق، ص36.

³ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص29.

ثالثاً: آليات وسلطات التنفيذ القضائي في المنظومة التشريعية الجزائرية

يتوقف نجاح العملية التنفيذية على كفاءة السلطة القائمة بها، وقد عرفت المنظومة القانونية في الجزائر تحولات جوهرية مست فلسفة التنفيذ وأدواته¹، وسنحاول رصد هذا المسار من خلال تتبع الجانب التاريخي لنظام التنفيذ في الجزائر وصولاً إلى التكريس الحالي لنظام المحضر القضائي وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم².

1- المنعطفات التاريخية لنظام التنفيذ في الجزائر (التطور التاريخي)

مرت سلطة التنفيذ بمرحلتين مفصليتين تعكسان التوجه الأيديولوجي والاقتصادي للدولة:

1-1- مرحلة التكريس الليبرالي (نظام المحضرين 1962-1971): غداة الاستقلال، أبقى

المشرع الجزائري على النظام الفرنسي المعتمد على "المحضر القضائي" كمهنة حرة، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 477 من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966³، حيث كان المحضر هو الفاعل الأساسي في تجسيد الأحكام القضائية.

1-2- مرحلة الإدارة القضائية (نظام أعوان التنفيذ 1971-1991): تماشياً مع الفكر

الاشتراكي الذي يهيمن فيه الجهاز الإداري للدولة على المرافق الحيوية صدر الأمر 80/71 في 1971/12/29 يعدّل ويتمّ قانون الإجراءات المدنية الذي أحدث قطيعة مع النظام السابق بإلغاء مهنة المحضر، وأسندت مهام التنفيذ إلى موظف عمومي تابع لسلك كتاب الضبط يُسمى "عون التنفيذ (Le Greffier)" تحت وصاية النيابة العامة ورقابة قاضي الاستعجال، إعمالاً لمنطق الرقابة الكلية للدولة على أداء المرفق القضائي.

2- نظام المحضرين القضائيين:

وهو ما تجسد فعلياً بصدور القانون 91-03 الملغى⁴ بالقانون رقم 06-03 المعدّل والمتمم حالياً بالقانون 23-13 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، وأهم ما نستنبطه من أحكامه المختلفة ما يلي:

¹ الغوثي بن ملحة، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1995، ص 103.

² الأمر رقم 66-154 المؤرخ في جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجزائري.

³ تم إلغاء المادة 477 من قانون الإجراءات المدنية بالأمر رقم 71-80 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية عدد 2 سنة 1971.

⁴ القانون 91-03 المؤرخ 08 جانفي 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر الملغى بالقانون 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المعدل والمتمم بالقانون 23-12، المرجع السابق.

2-1- التكيف القانوني للمحضر القضائي:

أضفى المشرع الجزائري على المحضر القضائي في المادة 4 من القانون 03-06 المعدل والمتمم صفة "الضابط العمومي"، مما يمنح محرراته حجية رسمية لا يُطعن فيها إلا بالتزوير.

2-2- صلاحيات المحضر القضائي:

تبنى المشرع الجزائري لنظام المحضرين القضائيين لا يعتبر استبعاد كلي لدور القضاء في مجال التنفيذ¹ بل يبقى من اختصاص الجهات القضائية الفصل في منازعات التنفيذ التي تنشأ عند ممارسة المحضر القضائي لمهامه من جهة كما أنه يعمل تحت سلطة وكيل الجمهورية، وتتحدد صلاحياته من خلال مسؤولياته الإجرائية في مسائل يمكن إجمالها في:

- **السيادة الإجرائية:** يتولى المحضر القضائي بمفرده تبليغ السندات وتنفيذها بناءً على طلب صاحب الحق، دون حاجة لإذن مسبق من القاضي، مع إمكانية تسخير القوة العمومية عند الضرورة بطلب أمام وكيل الجمهورية.
- **الوظيفة المزدوجة:** يجمع بين العمل الميداني (الحجوزات بأنواعها والمعاينات وإثبات حالة) والعمل الإداري (تحصيل الديون) والعمل القضائي المساعد (حضور الجلسات وضبطها).
- **الرقابة القضائية:** بالرغم من استقلاليته، يظل المحضر خاضعاً لرقابة مزدوجة؛ إدارية من طرف وكيل الجمهورية، وإجرائية من طرف قاضي الأمور المستعجلة في حالة نشوب إشكالات تنفيذية تتطلب تدابير وقتية.

رابعاً: سلطة التنفيذ إشكالية امتناع السلطة العامة عن التنفيذ (مسؤولية الدولة):

تُطرح مسألة في غاية الأهمية في إطار سلطة التنفيذ تتعلق بمدى التزام الدولة بتسخير قوتها العمومية لإنفاذ الأحكام. فإذا كان الأصل هو "الوجوب" إعمالاً للمادة 145 من الدستور، إلا أن اعتبارات "النظام العام" قد تفرض على الإدارة الامتناع وفقاً لمعايير أهمها:

¹ نبيل عمر، أحمد هندي: التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 2002، ص 321، وكذلك عزمي عبد الفتاح: قواعد التنفيذ، ص 47.

1- اعتماد معيار النظام العام: استقر مجلس الدولة الفرنسي في مجموعة من قراراته التاريخية

كالقرار الخاص بقضية "كوتياس"¹ على اعتماد معيار الإخلال بالنظام العام عندما رفضت السلطات الفرنسية في تونس تنفيذ حكم بطرد مجموعة من الأهالي ورأت أن ذلك يؤدي إلى بث روح الكراهية ضد السلطة.

2- مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة: تبناه مجلس الدولة الفرنسي كذلك في قضية "شركة شارل"²

فأقر أن امتناع الإدارة عن التنفيذ لحماية الأمن العام لا يُعد خطأً إدارياً، ولكنه يولد حقاً في التعويض لصالح المتضرر من عدم التنفيذ. هذا التعويض لا يقوم على الخطأ، بل على "مبدأ المساواة أمام الأعباء والتكاليف العامة"، إذ لا ينبغي أن يتحمل الفرد وحده عبء حماية الاستقرار العام بحرمانه من ثمرة حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به³.

¹ قرار صادر بتاريخ 1923/11/30 مشار اليه في كتاب د محمد حسنين مرجع سابق هامش ص 22.

² قرار صادر بتاريخ 1923/11/30 مشار اليه في كتاب د محمد حسنين مرجع سابق هامش ص 22.

³ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة 2005، ص 389.

المطلب الثالث

النظام القانوني لمحل التنفيذ الجبري

لا تكتمل أركان العملية التنفيذية بوجود السند التنفيذي والأطراف فحسب، بل يجب أن يقع فعل التنفيذ على "محل" يعترف به القانون ويُجيز إخضاعه للقهر الإجرائي. ويُقصد بمحل التنفيذ الجبري تلك الأموال أو القيم التي تعود لملكية المنفذ ضده والتي يتم توجيه إجراءات الحجز عليها لاستيفاء حق الدائن بعد بيعها بالمزاد العلني.

وتخضع هذه العملية لقواعد صارمة توازن بين حق الدائن في استرداد ماله، وبين حق المدين في حماية كرامته الإنسانية وما يحتاجه لاستمرارية عيشه، كما تحكمه ضوابط مرتبطة بنوع المال الذي يجيز القانون التنفيذ عليه كون المشرع الجزائري منع التنفيذ على بعض أموال المدين لاعتبارات عديدة، وعليه يجب عند التنفيذ على أموال المدين مراعاة الشروط الواجب توافرها في المال محل التنفيذ، وهو ما يفرض علينا دراسة النظام القانوني للمال محل التنفيذ في الفرع الأول ثم نطاق الأموال المستثناة من التنفيذ الجبري في الفرع الثاني

الفرع الأول

النظام القانوني للمال محل التنفيذ

يُعد الحجز على الذمة المالية للمدين الآلية الأكثر فاعلية لضمان استرجاع حقوق الدائنين، إلا أن هذه السلطة ليست مطلقة؛ إذ أخضعها المشرع الجزائري لضوابط إجرائية وموضوعية دقيقة. فالهدف من هذه القواعد هو إيجاد توازن دقيق بين حق الدائن في التنفيذ الجبري، وبين ضرورة حماية المراكز القانونية للمدينة أو الغير. وسنفصل في هذا الفرع مجموعة من النقاط المتعلقة بالشروط الواجب توافرها في المال محل التنفيذ من خلال المقومات القانونية والواقعية لهذا المال أولاً، ثم القيود والمنع الوارد على بعض الأموال لاعتبارات قانونية أو إنسانية ثانياً¹. يليه النظام الخاص للحجز على الأجور والمرتببات ثالثاً، لننتهي بحالات المنع الواردة في القوانين الخاصة.

¹ نبيل إسماعيل عمر، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 211.

أولاً: المقومات القانونية والواقعية للمال محل التنفيذ

استناداً إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والقواعد العامة في إجراءات التنفيذ، يجب أن يستوفي المال محل التنفيذ مجموعة من الشروط¹ الجوهرية النابعة من طبيعته المالية وقابليته للتعيين ومما يمكن التصرف فيه بشكل في العموم شروط المال محل التنفيذ:

1- الطبيعة المالية للمال محل التنفيذ

يقتصر التنفيذ الجبري بالحجز على "الحقوق المالية" فقط، وهي الحقوق التي تدخل ضمن الذمة المالية للمدين سواء الحق المالي أو الشخصي كحق الإيجار التجاري وبمفهوم المخالفة لا يكون محلاً للتنفيذ الحقوق غير المالية التي لا تكون قابلة للتقويم بالنقد².

لكن واستثناء من هذه القاعدة تخرج الحقوق غير المالية عن دائرة الحجز، فلا يجوز التنفيذ على الحق الأدبي للمؤلف (كحقه في التعديل أو السحب) تقديساً للحرية الفكرية، كما تُستثنى الرسائل الخاصة لحرمة الأسرار، وبراءات الاختراع قبل صدورهما، وكذا الأوسمة والشهادات لما لها من طابع شخصي معنوي لا يقبل التداول المالي³.

2- استقرار ملكية المال في ذمة المدين

كقاعدة عامة، لا ينفذ الدائن إلا على ما يملكه مدينه وقت توقيع الحجز وليس وقت نشوء الدين، فيبطل الحجز الواقع على مال تصرف فيه المدين للغير وانتقلت ملكيته فعلياً قبل بدء التنفيذ (مثل سيارة بيعت وسُلمت)، أو عقار لم يُسجل باسم المدين فلا يعد مالاً له قانوناً. لكن واستثناء من هذه القاعدة العامة أجاز القانون التنفيذ على مال الغير في حالات استثنائية، مثل التنفيذ على مال الكفيل (الشخصي أو العيني)، أو الحجز تحت يد الحائز لعقار مرهون انتقلت إليه الملكية مثقلة بالدين.

بالنسبة للملكية المشاعة فإن القانون لا يمنع الحجز على حصة المدين في مال شائع (عقاراً كان أو منقولاً)، حيث يحل الراسي عليه المزاد محل المدين في نصيبه الشائع غير المفرز، وتطبق عليه قواعد الشيوخ المنصوص عليها في القانون المدني.

¹ مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 61.

² عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 57.

³ طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2008، ص 164.

3- تعيين المال محل التنفيذ أو قابليته للتعيين

يُحظر في التشريع الجزائري توقيع "الحجز العام" على كافة أموال المدين دون تحديدها؛ حتى وإن كان مبدأ الضمان العام يقضي بأن أموال المدين كلها ضامنة للوفاء بالدين، إلا أنه يجب أن ينصب الحجز على أموال محددة بذاتها أو قابلة للتحديد تحديداً نافياً للجهالة، وطبقاً للمادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم فيجوز للدائن أن يطلب بدعوى استعجالية قصر الحجز على جزء على بعض منها تغطي الدين والمصاريف وتكون له الأفضلية على باقي الدائنين عند توزيع حاصل البيع. وبالرغم من مبدأ الضمان العام، إلا أنه إذا وجد مال مخصص للوفاء (كالمال المرهون)، فيتعين البدء به، فإذا لم يكف لاستيفاء الدين، جاز للدائن التنفيذ على بقية أموال المدين بصفته دائناً عادياً.

4- جواز التصرف في المال محل التنفيذ

بما أن الغاية النهائية من الحجز هي البيع الجبري لنقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد، فإنه يشترط أن يكون المال الذي يملكه المدين مما يكون قابلاً للتصرف فيه¹. فيبطل التنفيذ والحجز في حالة المنع القانوني إذا وقع على الأموال التي نص القانون صراحة على عدم جواز بيعها وقد نصت على ذلك الفقرة 5 من المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم

كذلك الشأن بالنسبة لحالة المنع الاتفاقي إذا انتقلت الأموال للمدين مع شرط عدم التصرف شريطة أن يكون الحظر لمدة معقولة ولباعث مشروع؛ إذ يظل هذا المال محصناً ضد الحجز طوال فترة الحظر القانوني أو الاتفاقي².

ثانياً: المحددات القانونية والقيود الواردة على محل التنفيذ

إذا كان الأصل في قواعد التنفيذ الجبري هو إخضاع الذمة المالية للمدين بالكامل لسلطة الدائنين، فإن هذا الحق ليس مطلقاً؛ إذ يتقيد بمجموعة من الضوابط التي تهدف إلى ترتيب الأولويات الإجرائية ومنع التعسف والذي سنتطرق إليها من خلال النقاط الآتية:

¹ عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 54.

² نبيل إسماعيل، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 140.

1- تكريس مبدأ الضمان العام وآثاره الإجرائية

يُعد مبدأ الضمان العام المرتكز الأساسي الذي تقوم عليه خصومة التنفيذ، وقد كرسه المشرع في المادتين 188 من القانون المدني و642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، فالتنفيذ يمتاز بالشمولية إذ لا يقتصر حق الدائن على مال محدد، بل يمتد ليشمل كافة العناصر الإيجابية في ذمة المدين المالية. وإذا تعدد الدائنين فإن الحجز لا يُنشئ أولوية موضوعية للحاجز الأول على حساب البقية؛ إذ يظل المال محل الحجز ضامناً لكل الدائنين (عاديين أو ممتازين). وفي حالة تراحم الحجزات، يتم توزيع الحصيلة وفقاً لمراتب الامتياز أو "قسمة الغرماء" للدائنين العاديين¹. ويفترض القانون أن كل أموال المدين قابلة للحجز، ويقع عبئ إثبات عكسه على من يدعي خلاف ذلك (سواء كان المدين أو الغير) المبادرة برفع دعوى استعجالية لإبطال الحجز لعدم صلاحية المحل.

2- قيد الترتيب الإجرائي في اختيار محل التنفيذ

بالرغم من حرية الدائن في اختيار المال الذي يرغب في التنفيذ عليه وفقاً لما تم الإشارة إليه، إلا أن المشرع وضع قيوداً ترتيبياً في المادتين 620 و721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم قضت بـ:

- أولوية التنفيذ على المنقول: يجب على الدائن الشروع في الحجز على المنقولات أولاً، ولا ينتقل للتنفيذ على العقار إلا في حالة عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها للوفاء بالحق.
- الاستثناء العقاري: يُعفى صاحب الحق العيني التبعية (كالدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز أو حق التخصيص على العقار المحجوز) من هذا الترتيب، إذ يجوز له التنفيذ المباشر على العقار الضامن لدينه دون الحاجة للبحث عن المنقولات مع حق التتبع.

3- قيد عدم القابلية للحجز (النطاق السلبي لمحل التنفيذ)

يُشترط في المال المحجوز أن يكون داخلاً في دائرة الأموال الجائز الحجز عليها قانوناً. وقد منح المشرع بموجب المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم

¹ تنص المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على "إذا كانت المبالغ المالية المحجوزة كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين، يتم الوفاء بموجب أمر تخصيص بين الدائنين كل حسب قيمة دينه. وإذا كانت المبالغ المالية غير كافية، يجري تقسيمها بين الدائنين قسمة غرماء".

للمدين الحق في طلب إبطال الحجز إذا وقع على مال مستثنى (لأسباب إنسانية أو مصلحة عامة)، وذلك ضمن أجل سقوط ضيق مدته شهر (1) واحد من تاريخ صدور الإجراء لا من تاريخ تبليغه، وإلا اعتُبر الحجز صحيحاً ومنتجاً لآثاره، وهو المبدأ الذي تبنته المحكمة العليا¹.

4- معيار التناسب ومنع التعسف في التنفيذ

يبرز هنا دور القضاء في ممارسة الرقابة على "نطاق الحجز" لضمان عدم إلحاق ضرر غير مبرر بالمدين من خلال سلطة الدائن في الحجز على أموال تفوق قيمة الدين ومصاريفه، خاصة في حالة مزاحمة دائنين آخرين، ومن خلال الرقابة القضائية على التناسب، إذ يتدخل المشرع وفقاً لأحكام المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم ليقيد هذا الحق². مانعاً تجاوز التنفيذ "القدر الضروري" الذي يقتضيه أصل الدين والمصاريف.

5- آليات حماية المدين (قصر الحجز):

مبدأ قصر الحجز يعد من أبرز آليات التوازن القانوني التي قررها المشرع بالمواد من 640 إلى 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم لحماية المدين المحجوز عليه من غلّ يده على أموال تفوق بكثير قيمة الدين المطالب به، وهو تجسيد صريح لمنع تعسف الدائن في استعمال حقه، وتنطلق هذه الآلية بطلب المدين من الجهة القضائية المختصة (قاضي الأمور المستعجلة) حصر وإيقاع الحجز على عقار أو عقارات محددة تكفي قيمتها الوفاء بالدين والمصاريف، مع رفع الحجز عن باقي العقارات الأخرى. تكمن الأهمية العملية لهذه الآلية في حماية الذمة المالية للمدين من جمود غير مبرر، والحفاظ على انتمائه المالي والاجتماعي، مما يتيح له حرية التصرف في أملاكه الزائدة واستغلالها للاستمرار في نشاطه الاقتصادي أو حتى لتوفير السيولة اللازمة لسداد الدين ذاته، دون أن يخل ذلك بالضمان العام للمحكوم له.

¹ ملف رقم 1572093، قرار بتاريخ 2022/03/24، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2022

² تنص المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتّم على "لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، أو عند البيع بالمزاد العلني أو عند التخصيص، القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي و ما استلزمه من المصاريف. ويجب رد الأشياء التي لم يتناولها التنفيذ إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة (8) أيام"

الفرع الثاني

نطاق الأموال المستثناة من التنفيذ الجبري

إذا كان "مبدأ الضمان العام" يمنح الدائن سلطة التنفيذ على كافة مفردات الذمة المالية لمدينه، فإن هذه القاعدة ليست مطلقة؛ إذ تدخل المشرع الجزائري بموجب المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وقوانين خاصة أخرى لوضع "حصانة إجرائية" على بعض الأموال. وتتوعد أسباب هذا المنع بين اعتبارات السيادة والمصلحة العامة أولاً، وثانياً للاعتبارات الإنسانية المحضة¹. كما سننطرق إلى النظام الخاص لحالة الحجز على الأجور والمرتببات ثالثاً، وفي الأخير حالات المنع الواردة في القوانين الخاصة وفقاً لما يلي:

أولاً: الأموال المستثناة لاعتبارات المصلحة العامة والسيادة

وهي الأموال التي ترتبط بكيان الدولة أو وظائفها الحيوية، وتشمل:

1- **الأموال الوطنية العامة:** وتضم أموال الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات الإدارية. وتستمد حصانتها من تخصيصها للمنفعة العامة؛ كما أن الأشخاص المعنوية العامة المذكورة يفترض فيها اليسار والملائمة المالية ولا حاجة للدائن للحجز عليها². فهي إذن غير قابلة للتصرف أو التقادم أو الحجز طبقاً للمادة 4 من القانون (90-30)³.

وقد أوجد القانون (02/91)⁴ أحكاماً خاصة محالة بموجب المادة 986 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بمكنة لجوء الدائن لحجز ما للمدين لدى الغير (الخزينة العمومية أو خزينة الولاية حسب السند التنفيذي).

¹ محمود الكيلاني، قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ، موسوعة القضاء المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2010، ص 277.

² عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، الجزء الأول النظرية العامة للتنفيذ، منشورات دار لايمية، الجزائر، 2025، ص 83.

³ القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يونيو سنة 2008، جريدة رسمية العدد 52 لسنة 1990.

⁴ القانون 02/91 المؤرخ في 08 يناير 1991 يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، جريدة رسمية العدد 2 الصادرة في 09 يناير 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 17/25 المؤرخ في 14 ديسمبر 2025، جريدة رسمية العدد 88 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2025 يتضمن قانون المالية لسنة 2026.

كما أن الأملاك الخاصة للدولة لا تتمتع بذات الحصانة بل لها طابع تسيير خاص، إذ تجدر الإشارة إلى أن المادة 4 الفقرة 2 من القانون رقم (14/08) المعدل والمتمم للقانون (30/90)¹ نصت صراحة على أن "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم والحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى" كالمرسوم التنفيذي رقم (269/03) الخاص بالتنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01.²

2- **الأموال الموقوفة (الوقف):** نظراً للطبيعة القدسية للوقف (العام والخاص) وخروجه من ملكية الأفراد، إذ أنه يقيد تصرف الموقوف له ويجعل ملكية العقار في حكم ملكية "الله تعالى"³ فقد منع القانون (10-91) المعدل والمتمم بالقانون (10-02)⁴ التنفيذ والحجز على هذه الأموال، غير أنه يجوز التنفيذ بالحجز على الثمار لأنه يجوز للموقوف له التصرف فيها وإيراداتها فالمادة 636 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم نصت صراحة على جواز الحجز على الثمار والإيرادات.⁵

3- **أموال البعثات الدبلوماسية:** استناداً للمادة 22 الفقرة 3 من اتفاقية فيينا 1961⁶ وتطبيقاً لمبدأ سيادة الدول، تحظى عقارات ومنقولات السفارات والقنصليات بحصانة مطلقة تمنع الحجز عليها، عملاً بمقتضيات القانون الدولي وصوناً للعلاقات الدولية.

¹ القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2008، المرجع السابق

² المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في 11/08/2015 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01

³ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 81.

⁴ القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية العدد 05 الصادرة في 30 يناير 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية العدد 83 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

⁵ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 82.

⁶ اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية، صادرة بتاريخ 18 أبريل 1961، المرجع السابق.

ثانياً: الأموال المستثناة لاعتبارات إنسانية واجتماعية

هدف المشرع الجزائري من الاستثناء إلى الحفاظ على "الحد الأدنى للكرامة الإنسانية" للمدين وأسرته، تضمنته المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ما يلي:

1- النفقات المحكوم بها قضائياً: منع القانون الحجز على مبالغ النفقة (نفقة الأولاد، الأصول، الفروع) التي صدر بشأنها حكم قضائي إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلثي (3/2) الأجر الوطني الأدنى المضمون، وذلك لضمان تأمين الضروريات المعيشية وهو منع نسبي إذ يجوز الحجز على ما زاد عن النسبة المذكورة.

2- الأموال غير القابلة للتصرف: تقضي القاعدة العامة أن "ما لا يجوز بيعه لا يجوز حجزه" فيؤدي إلى الإبطال أي حجز وقع على مثل هذه الحالات، إلا أن لهذه القاعدة بعض الاستثناءات المرتبطة إما بمجموعة من الحقوق للصيقة بالشخص (كحق السكن والاستعمال) لأنها لا تدخل في الضمان العام أو الذمة المالية للمدين ولا تنتقل لورثته، أو الحقوق التي لا يمكن بيعها مستقلة عن الحق الذي تخدمه كالعقار بالتخصيص، الملكية المشتركة، حق الرهن وحق الارتفاق فهي تنتقل مع العقار عند الحجز¹.

وكذلك الأموال التي يملكها المدين مثقلة بـ "شرط مانع من التصرف" مؤقتاً سواء كان مصدره القانون كرخص المجاهدين لاستيراد السيارات، أو ما جاء في القانون 01/81².
فبالرغم من امتلاك المشتري للأرض بعد تسديد 10 بالمئة من الثمن ولكن لا يجوز التصرف فيها لحين دفع الأقساط كاملة مع شهادة شطب الرهن، ونفس الشيء بالنسبة للقانون 19/87³ الذي يشترط مرور 10 سنوات على إنشاء المستثمرة للتصرف في حق الانتفاع⁴، وقد يكون المنع مصدره الاتفاق بين الأطراف في العقد (مثل الهبة المشروطة بعدم التصرف)⁵.

¹ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 80.

² القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخ في 1981/02/10، المعدل والمتمم بالقانون 17/25 المؤرخ في 2025/12/14 يتضمن قانون المالية لسنة 2026، الجريدة الرسمية عدد 88 مؤرخ في 2025/12/21

³ القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987

⁴ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 82.

⁵ أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص 143.

3- المستلزمات الضرورية للمعيشة: حددت المادة 636 المذكورة أعلاه قائمة من المنقولات التي لا

يجوز حجزها، مراعاة للجانب الإنساني والمعيشي العائلي مثل:

- الأثاث وأدوات التدفئة والفرش المستعمل يوميا والملابس اليومية للمحجوز عليه ولأولاده.
- الكتب اللازمة للدراسة أو للمهنة (حدود مبلغ يساوي 3 أضعاف الأجر الأدنى المضمون)
- أدوات العمل الشخصية الضرورية والمهنية (لا تتجاوز قيمتها مبلغ 100,000 دج).
- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته
- الأدوات المنزلية الضرورية (ثلاجة، طباخة، فرن إلخ) والأواني المنزلية للطبخ والأكل للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه.
- أدوات المعاقين الضرورية ولوازم القصر وناقصي الأهلية، وهي غير قابلة للحجز بصفة مطلقة ولو كان لاقتضاء دين مستحق للدولة أو الجماعات المحلية¹.
- عدد محدد من الحيوانات الأليفة (بقرة، ناقة، 6 نعاج، أو 10 عنزات) حسب اختياره مع ما يلزم لعلفها لمدة شهر وفرش الإسطبل.

ثالثاً: النظام الخاص للحجز على الأجور والمرتبات

أفرد المشرع الجزائري لفئة الأجور والمرتبات نظاماً إجرائياً دقيقاً تضمنته المادة 639 ثم المواد من 775 إلى 784 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، بشكل يوازن بين حق الدائن في اقتضاء حقه وحق الأجير في العيش من مصادر دخله والذي سنعالجه كما يلي:

1- شروط الحجز على الأجور والمرتبات: يجب أن يكون الدين الذي يقتضيه الدائن من المدين المحجوز عليه مبلغاً نقدياً، حال الأداء وقت الحجز، ومستنداً إلى سند تنفيذي قضائي، فلا يمكن تصور وقوع الحجز التحفظي على الأجور والمرتبات لأنها تستند على سند الدين أو المسوغات الظاهرة التي توحى بوجوده فقط ولا يكون بيد الدائن سند تنفيذي قابل للتنفيذ.

2- النسب القابلة لحجز الأجور والمرتبات: أحالت المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم مسألة الحجز على الأجور والمرتبات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني إلى النصوص القانونية التي تحدد حدود نسب الحجز المنصوص عليها قانوناً، لذلك أخضعت المادة 776 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم هذا النوع من الحجز لنظام "النسب التراتبية" التي تزداد بزيادة الراتب تبدأ بنسبة (10 بالمئة) إذا كان المرتب

¹ أنظر المادة 637 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

الصافي يساوي أو يقل عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون وتصل النسبة إلى (50 بالمئة) إذا كان المرتب الصافي يفوق ثلاث (3) مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، مع استثناء المنح العائلية عند حساب الوعاء المحجوز إذ لا يجوز الحجز عليها طبقا للفقرة الأخيرة منها.

3- استثناء النفقة الغذائية من الحجز: في ديون النفقة الغذائية، يجوز الحجز على الأجر أو المرتب بما يتجاوز النسب العادية المذكورة شريطة عدم تجاوز نصف الأجر¹.

4- إجراءات الحجز على الأجور والمرتبات: يتم الحجز على المرتب أو الأجر بموجب "أمر على عريضة" بناء على طلب الدائن أو من ينوبه قانونا، بعد أن يتم التأكد من توفر الشروط المطلوبة والقيام بمقدمات التنفيذ فيقرر الحجز وفقا للنسب المذكورة حسب طبيعة الدين وقيمة الأجر أو المرتب، ويُبلّغ الأمر بالحجز إلى المحجوز عليه (المدين) إما شخصيا أو عن طريق أفراد عائلته المقيمين معه، وإلى المحجوز لديه (صاحب العمل) شخصيا مع منحه نسخة من محضر الحجز² ويشارك الحاجزون إذا تعددوا في النسبة المقتطعة بحصص متساوية³.

رابعاً: حالات المنع في قوانين خاصة

توجد نصوص قانونية متفرقة تمنع الحجز على أموال بعينها، مثل:

1- العلامة التجارية الجماعية: لمنع انتقالها أو رهنها أو الحجز عليها طبقا للأمر رقم 06/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالعلامات⁴.

2- أموال صناديق الضمان الاجتماعي: باعتبارها أموالاً ذات وظيفة اجتماعية تأمينية حساسة عملاً بأحكام القانون رقم (11/83) المؤرخ في 1983/07/02 يتعلق بالتأمينات الاجتماعية⁵.

¹ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر كلية الحقوق السنة 2007-2008، ص 56.

² أنظر المادة 778 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المعدل والمتمم.

³ تنص المادة 777 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على "يجوز الحجز على الأجور أو المرتب بقيمة النفقة الغذائية إذا كان الدين المحجوز من أجله يتعلق بنفقة غذائية للقصر أو الوالدين أو الزوجة أو كل من تجب نفقتهم قانونا. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الحجز نصف الأجر أو المرتب".

⁴ الأمر 06-03 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 جويلية 2003 المتعلق بالعلامات، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 23 يوليو 2003

⁵ القانون رقم 11/83 المؤرخ في 1983/07/02 يتعلق بالتأمينات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 28 مؤرخ

في 1983/07/05 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/25 المؤرخ في 2025/06/19، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخ في 2025/07/22.



الفصل الثاني

الإطار الإجرائي

للحجز التنفيذي

على العقار

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي للحجز التنفيذي على العقار

لم يكن اهتمام المجتمعات المتعاقبة بالعقار وليد الصدفة، بل نتاج للدور الحيوي الذي يلعبه في استقرار المعاملات وتوطيد دعائم الاقتصاد الوطني، فالعقار بما يمثله من ثبات مادي ومعنوي لا يعد مجرد وعاء للثروة أو مظهراً من مظاهر الوجاهة، بل الضمانة الأسمى للذمة المالية للمدين لقياس قدرته الائتمانية، ولعل المشرع الجزائري وضع بالمادة 683 من القانون المدني¹، حجر الزاوية بتعريفه للعقار بناءً على معيار الاستقرار المكاني، ليشمل ذلك العقارات بطبيعتها أو تلك المخصصة لخدمتها، محيطاً إياها بحماية إجرائية خاصة تعكس قيمتها المتصاعدة².

وبالنظر إلى خطورة إجراءات "الحجز العقاري" وما قد يترتب عليها من نزع للملكية، فقد جعلها المشرع الجزائري -كقاعدة عامة- وسيلة استثنائية لا يلجأ إليها إلا عند عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها وفقاً لتوجه ينم عن رغبة المشرع في حماية المدين من التجريد المفاجئ لأمواله. ومع ذلك، نجد أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم قد أحدث قفزة نوعية؛ بالسعي إلى "عصرنة" وتبسيط الإجراءات لتجاوز العقبات في ظل النص القديم، موازناً بذلك بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه بسرعة وحماية الملكية العقارية كركيزة أساسية للائتمان، حتى في ظل ظهور منقولات حديثة (كالسفن والطائرات) قد تفوق العقار قيمةً في بعض الأحيان³. وعليه، فإننا سندرس النظام الإجرائي والموضوعي للتنفيذ على العقار في المبحث الأول، من خلال تتبع المسار الذي رسمه المشرع في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم، ثم الآليات الإجرائية لبيع العقار بالمبحث الثاني بدءاً من وضعه تحت يد القضاء، ووصولاً إلى مرحلة البيع بالمزاد العلني مع تسليط الضوء على الآثار القانونية المترتبة على هذه العملية، ومدى صرامة القواعد المتعلقة بالنظام العام التي تحكمها لضمان عدم انحراف التنفيذ عن غايته المنشودة.

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم

² ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري مجلة قضائية 1997، عدد 02، ص 02.

³ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الرجوع السابق، ص 275.

المبحث الأول

النظام الإجرائي والموضوعي للحجز التنفيذي على العقار

تجسيدا لمبدأ القوة التنفيذية للسندات، رسم المشرع الجزائري مساراً إجرائياً دقيقاً يتسم بالصرامة في التعامل مع الحجز على الأموال العقارية؛ نظراً لما تتمتع به هذه الأخيرة من خصوصية قانونية واقتصادية. ولا تتوقف حماية المشرع عند مجرد ضبط آليات التنفيذ، بل تمتد لتشمل مرافقة العملية منذ لحظة استصدار السند التنفيذي وصولاً إلى وضع العقار فعلياً تحت يد القضاء توطئةً لبيعه بالمزاد العلني.

انطلاقاً من هذا المنظور، لا يمكن الإحاطة بآليات الحجز العقاري دون التعرّيج أولاً على الأوعية التي يرد عليها هذا الحجز، سواء تعلق الأمر بالعقار بطبيعته أو بالتخصيص، وكذا الحقوق العينية العقارية المشهورة التي أجاز القانون التنفيذ عليها.

ومن ثم يتفرع بحثنا في هذا الفصل ليتناول شروط وإجراءات وضع العقار بين يدي القضاء في **المطلب الأول**، مع تسليط الضوء على الإشكالات والمنازعات القانونية التي قد تثار أثناء هذه العملية المعقدة في **المطلب الثاني**، والتي غالباً ما تشكل حجر العثرة أمام الدائن الحاجز في استيفاء حقوقه.

المطلب الأول

ميكانيزمات وضع العقار تحت يد القضاء

تكتسي إجراءات حجز العقاري حساسية بالغة بالنظر لمساسها المباشر بحق الملكية الذي يحظى بحماية دستورية وقانونية، إذ تهدف عملية "وضع العقار تحت يد القضاء" إلى غل يد المدين عن التصرف في ملكه بما يضر بمصالح الدائنين. ويقوم هذا النظام على فكرة "التحفظ الإجمالي"، حيث لا يجوز استيفاء الدين من العقار إلا عبر مسار إجرائي قسري تُشرف عليه السلطة القضائية، وهو مسار يعتبره المشرع الجزائري من **النظام العام**، مما يترتب عليه بطلان أي اتفاق خاص يخالف هذه الإجراءات وفقاً لروح المادة 903 من القانون المدني، إلا في حالات الاستثناء الضيقة التي أجاز فيها القانون التنازل الودي عن العقار وفاءً للدين بعد حلول أجله¹. لذا سنخرج في مطلبنا على الحجز العقاري بنوعيه وهما الحجز التحفظي والتنفيذي على العقارات والحقوق العينية الأخرى سواء المشهورة منها أو غير المشهورة وفقاً للنصوص القانونية.

الفرع الأول

النظام القانوني للحجز التحفظي على العقارات المشهورة وغير المشهورة

يُمثل الحجز التحفظي آليةً وقائيةً استعجالية، تهدف في جوهرها إلى بسط الحماية القانونية على ذمة المدين المالية بصفة مؤقتة. وتتجلى الغاية الأسمى من هذا الإجراء في الحفاظ على "الضمان العام" وذلك عبر تجميد مباحث للعقار ومنع المدين من إحداث أي تغيير مادي أو قانوني عليه يؤدي لإعساره أو تهريب أصوله قبل استصدار سند تنفيذي فيتحول بعد التثبيت إلى حجز تنفيذي تناول المشرع الجزائري الحجز التحفظي في **المواد من 646 إلى 666 من قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم**، واعتبرته وسيلة قانونية مؤقتة للدائن بدين محقق الوجود وحال الأداء عجز عن إثباته بسند تنفيذي وله سند الدين أو مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين لوضع أموال مدينه تحت يد القضاء لمنعه من التصرف فيها خشية من فقدان الضمان العام.

¹ شرط تملك العقار عند عدم الوفاء "الرهن الفاسد" إذ تنص المادة 903 من القانون المدني "يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله أن يملك العقار المرهون في نظر ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن".

أولاً: الخصائص الجوهرية للحجز التحفظي العقاري ومقوماته

يستمد الحجز التحفظي على العقارات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم¹، خصوصيته من كونه إجراءً حمائياً مؤقتاً، يهدف بالدرجة الأولى إلى تجميد المركز القانوني للمال المحجوز بانتظار صدور حكم يقضي بصحة الحجز وتثبيته. وما يميز هذا النظام في التشريع الجزائري الحديث هو امتداده ليشمل العقار بعد أن كان قاصراً على المنقول في القانون السابق؛ وهو تحول يعكس رغبة المشرع في توفير أقصى درجات الائتمان للدائنين عبر مباغثة المدين قبل تهريب أصوله العقارية، حتى وإن لم يمتلك الدائن سنداً تنفيذياً نهائياً، مكتفياً بوجود "مسوغات ظاهرة" ترجح كفة حق الدائن واستحقاقه.

ثانياً: شروط وضوابط توقيع الحجز التحفظي (المديونية والخشية)

لكي يستقيم طلب الحجز التحفظي أمام القضاء، استوجب المشرع توافر ركنين أساسيين:

1- ركن المديونية: ويقوم على شرط أن يكون الدين "محقق الوجود" لا احتمالياً، و"حال الأداء" (المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم). وهنا تبرز سلطة رئيس

المحكمة في تقدير هذه المسوغات ومدى جديتها لاستصدار الأمر بالحق.

2- ركن الخشية (الخطر الداهم): وهو عنصر الاستعجال الذي يبهر الحجز، ويقصد به تخوف

الدائن من فقدان ضمانه العام نتيجة تصرفات المدين، مثل غياب موطن قار له بالجزائر أو شروعه في تهريب أمواله. وتعد هذه الخشية "شرطاً مرناً" يخضع لتقدير قاضي الموضوع الذي

يقيس مدى مبرر الاستعجال في طلب الدائن.

ثالثاً: المسار الإجرائي لوضع العقار المحجوز تحفظاً تحت يد القضاء

تتسم إجراءات الحجز التحفظي العقاري بالسرعة والدقة، وتبدأ من:

1- تحديد الاختصاص:

يؤول الاختصاص لرئيس المحكمة التي يقع في دائرتها العقار (المادة 722 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم)، حيث يقدم الطلب بعريضة مسببة، ليفصل فيها

الرئيس خلال خمسة (5) أيام². فيتأكد من توفر الشروط الشكلية للعريضة وتسببها ورافقها

بالوثائق المدعمة فقد يصدر أمر بالرفض لعدم ثبوت الدين.

¹ أنظر المواد 646، 647، 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² النظر الى المادة 649 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

2- التبليغ والجرد:

فور صدور الأمر، يتم تبليغه رسمياً للمدين، ليبدأ المحضر القضائي في تحرير "محضر الحجز والجرد" يكون تفصيلي ودقيق، يتضمن مواصفات العقار، وحدوده، ومشتملاته، وما إذا كان المدين يشغله بنفسه أم عن طريق الغير لضمان عدم تهريب أي من ملحقاته، مع جواز الاستعانة بالقوة العمومية لإتمام هذا الإجراء الاستباقي¹.

تشكل مرحلتا التبليغ والجرد الحجر الأساس في المسار الإجرائي للحجز التحفظي على العقارات، حيث تمثلان حلقة الوصل بين صدور الأمر القضائي والبدء الفعلي في تجميد التصرفات القانونية والمادية للمدين، ويرتب القانون على هذا التبليغ أثراً بالغ الأهمية؛ إذ يُعد المدين من تاريخه حارساً قضائياً على العقار، ويُمنع من إبرام أي تصرفات تضر بالدائنين، تحت طائلة البطلان والمسؤولية الجزائية في حال تبديد العقار أو ملحقاته.

3- دعوى تثبيت الحجز التحفظي (التحول إلى سند تنفيذي)

بمجرد التبليغ الرسمي، تغل يد المدين عن التصرف في العقار تصرفاً يضر بالحاجز تحت طائلة العقوبات الجنائية والمدنية، وإن كانت المادة 660 قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم أقرت للمحجوز عليه "حيازة تحفظية" تتيح له الانتفاع بالعقار المحجوز كأب أسرة حريص إلى حين الفصل في النزاع، ولكي لا يظل هذا الوضع معلقاً، أوجب المشرع في المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم² رفع "دعوى تثبيت الحجز" أمام قاضي الموضوع في أجل 15 يوماً.

فإذا ثبت الدين، تحول الحجز من وصف "التحفظي" إلى "التنفيذي" الذي يمهد للبيع، أما في حال ثبوت كيدية الدائن أو عدم ثبوت دينه، فيقضي القاضي وجوباً برفع الحجز مع إمكانية الحكم بتعويضات وغرامة مدنية لا تقل عن 20,000 دج زجراً للتعسف في استعمال حق النقاضي³.

¹ الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2002، ص 581.

² تنص المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على أنه "يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور أمر الحجز، وإلا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلين".

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، 2004.

4- قيد أمر الحجز التحفظي:

تنص المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على ضرورة قيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية الواقعة بدائرة اختصاص تواجد العقار خلال أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ صدوره وإلا ترتب على الحجز البطالان والهدف منه سعي الدائن لضمان حقه بحبس عقارات مدينه إلى حين تثبيت الحجز التحفظي، والملاحظ أن هذا الإجراء يتعلق بالعقارات المشهورة التي تملك البطاقات العقارية.

5- رفع الحجز التحفظي:

أجازت المادة 663 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم للمحجوز عليه رفع دعوى استعجالية لطلب رفع الحجز التحفظي لتوافر عدة حالات منها عدم سعي الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه قانونا وهو (15 يوم) أو تم تبليغ أمر الحجز التحفظي إلى المدين، ولم يتم تحرير محضر حجز للعقار المحجوز طبقا للمادة 659 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

الفرع الثاني

النظام القانوني للحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير المشهورة

رغم أن القاعدة في التشريع العقاري الجزائري تربط انتقال الملكية والحقوق العينية بإجراء "الشهر العقاري" (المادة 793 من القانون المدني والمادتان 15 و16 من الأمر 74/75)¹، إلا أن الممارسة القضائية والواقع فرضا استثناءات جوهرية. إذ كرست المحكمة العليا في اجتهاداتها مبدأ حماية الحقوق الناشئة عن العقود غير المشهورة، واعتبرتها صحيحة ترتب التزامات شخصية على ذمة الأطراف، فيمنح الدائن الرجوع على المدين للتنفيذ حتى في غياب هذا القيد².

لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى الإطار العام للحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة أولاً ثم إلى المسار الإجرائي للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة ثانياً، ونختم بالتطرق إلى الاستثناء المتعلق بالتنفيذ في مواجهة الحائز والكفيل العيني ثالثاً.

أولاً: الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية غير المشهورة

تماشياً مع تعطل عمليات المسح العام للأراضي في كثير من البلديات، وتقديراً لضياح حقوق الدائنين أمام شيوع السندات العرفية والمقررات الإدارية، استحدث المشرع في المادة 766 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم نظاماً خاصاً للحجز على هذه الفئة من العقارات، محققاً بذلك مواءمة بين النصوص القانونية والواقع السوسولوجي للعقار في الجزائر³.

1- الأوعية العقارية غير المشهورة القابلة للحجز

حدد المشرع نوعين من العقارات التي يمكن أن تكون محلاً للتنفيذ الجبري رغم عدم شهرها، هي:
أ- **العقارات ذات المقررات الإدارية:** وهي الأملاك التي تصرفت فيها الإدارة (كعقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو البلديات، عقود الاحتياطات العقارية، وتسوية البنايات) إيماناً بقدسية التعامل مع الإدارة، اعتبر المشرع هذه المقررات سندات كافية لإدراج العقار ضمن الضمان العام للمدين، مما يسمح بالحجز عليها لاستيفاء الديون.

¹ الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم.

² خمّاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء - الدفعة 18، سنة 2010، ص 49.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 17.

ب- العقارات ذات السندات العرفية ثابتة التاريخ: وهي المحررات التي يبرمها الأطراف وتكتسب تاريخاً أكيداً وفقاً للمادة 328 من القانون المدني (عن طريق التسجيل الجبائي، أو ثبوت المضمون في عقد رسمي، أو التأشير الرسمي، أو الوفاة)¹

2- الإجراءات الاستثنائية لغل اليد في العقار غير المشهر

نظراً لغياب "البطاقة العقارية" التي تتيح القيد بالمحافظة، استعاض المشرع عن نظام الشهر العيني بنظام "الشهر القضائي" عبر الإجراءات التالية²:

أ- استصدار أمر الحجز: يتبع الدائن مسار المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، حيث يقدم طلباً لرئيس المحكمة المختصة مرفقاً بالسند التنفيذي ومحضر عدم كفاية المنقولات، إضافة إلى مستخرج السند العرفي أو المقرر الإداري لإثبات ملكية المدين للعقار.

ب- التبليغ والإنذار: يُعتبر التبليغ والإنذار الإجراء الافتتاحي الإلزامي الذي يربط مرحلة الحجز التحفظي بالانتقال الفعلي إلى إجراءات التنفيذ الجبري ونزع الملكية، ويمتد هذا الإجراء بقوة القانون بعد المدين إلى (حائز العقار) إن وجد، وهو كل من انتقلت إليه ملكية العقار أو ترتب له عليه حق عيني دون أن يكون مسؤولاً عن الدين شخصياً لكنه يملك مصلحة مباشرة في تسديده لتفادي نزع ملكية عقاره الذي يحوزه. ويترتب على هذا التبليغ الرسمي أثر إجرائي مهم، إذ يُعد بمثابة الإعلان القانوني والإنذار للمدين والحائز بأن العقار قد دخل فعلياً في دائرة التنفيذ القضائي.

ج- بديل القيد العقاري (سجل قيد الحجز): لعل أبرز ابتكارات المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، هي استحداث "سجل قيد الحجز العقاري غير المشهورة" على مستوى أمانة ضبط المحكمة. يُعتبر العقار محجوزاً قانوناً من تاريخ القيد في هذا السجل، وهو ما يحقق غاية الإشهار والعلانية، ويحفظ مرتبة الدائن الحاجز أمام بقية الدائنين والغير.

¹ يجب التمييز بين السندات العرفية المحررة قبل سريان تاريخ قانون التوثيق في 1971/01/01 التي اعتبرها المشرع في حكم الرسمية وفقاً للمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 23 مايو 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وبين السندات اللاحقة لهذا التاريخ التي أصبحت الرسمية فيها ركناً للانعقاد لا للإثبات فقط، ومع ذلك، يبقى الحجز عليها متاحاً متى ثبتت صلتها بمالكها (المدين).

² خماج نبيل، المرجع السابق، ص 50.

ثانياً: المسار الإجرائي للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة

يعد الحجز التنفيذي المرحلة الحاسمة في مسار التنفيذ الجبري، حيث ينتقل فيه الدائن من وضعية "التحفظ" إلى وضعية "الاقتضاء" بهدف تجريد المدين من ملكية عقاره استيفاءً لحقه. وقد أفرد المشرع الجزائري لهذا النوع من الحجز تنظيمًا مفصلاً ودقيقاً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، محاولاً الموازنة بين حماية حق الملكية العقارية وسرعة استرداد الديون¹. يُعرّف الحجز التنفيذي العقاري أنه إجراء قانوني يهدف إلى وضع مال المدين تحت يد القضاء قسراً²، تمهيداً لبيعه واستيفاء حق الدائن الثابت بسند تنفيذي. ونظراً لخطورة هذا الإجراء الذي يمس أسمى الحقوق العينية، فقد أحاطه المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم بجملة من الشكليات الصارمة التي لا تقتصر وظيفتها على حماية المدين فحسب، بل تمتد لتشمل استقرار الائتمان العقاري والضمان العام.

1- آليات استصدار أمر الحجز التنفيذي وضوابطه الموضوعية

لا يبدأ التنفيذ العقاري إلا بعمل قانوني إرادي من الدائن، يتمثل في "طلب الحجز" إلى رئيس المحكمة (موقع العقار)³. هذا الطلب ليس مجرد إجراء شكلي، بل هو ملف متكامل يجب أن يتضمن بيانات دقيقة حول هوية الأطراف ووصفاً جامعاً للعقار بناءً على مستخرج سند الملكية.

أ- الاختصاص القضائي المرن: كقاعدة عامة، يؤول الاختصاص لرئيس محكمة موقع العقار وفقاً للمادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم، غير أن المشرع وتماشياً مع مبدأ وحدة الذمة المالية وتركيز إجراءات التنفيذ، سمح في المادة 724 منه باستصدار أمر واحد للحجز على عدة عقارات مملوكة للمدين حتى وإن توزعت في دوائر اختصاص مختلفة، بشرط أن يقع أحدها في دائرة اختصاص المحكمة المصدرة للأمر.

ب- إلزامية المرفقات والجزاء القانوني: استوجب المشرع إرفاق الطلب بحزمة من الوثائق (السند التنفيذي، تكليف بالوفاء، محضر عدم كفاية المنقولات، الشهادة العقارية)⁴. ويعد تخلف أي

¹ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 261.

² محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 226.

³ أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2008، ص 262.

⁴ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2007، ص 30.

من هذه الوثائق سبباً لرفض الطلب، وهو رفض إجرائي لا يحرم الدائن من إعادة المحاولة بعد استكمال الملف، مما يؤكد الطبيعة الحمائية لهذه الإجراءات¹.

2- التبليغ الرسمي وقيد أمر الحجز (إشهار الخصومة التنفيذية)

بمجرد صدور أمر الحجز خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ الطلب، يدخل التنفيذ مرحلة "العلانية" عبر مسارين متوازيين:

أ- **التبليغ الرسمي:** يتولى المحضر القضائي تبليغ الأمر للمدين، أو للحائز والكفيل العيني إن وجدوا، مع إنذارهم بالوفاء خلال شهر واحد (1) تحت طائلة البيع الجبري².

ب- **القيد بالمحافظة العقارية:** يعد هذا الإجراء "اللحظة القانونية" للحجز الفعلي للعقار (727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) بهدف إعلام الغير بالمركز القانوني الجديد وجعل أي تصرف ناقل للملكية أو منشئ لحق عيني بعد هذا التاريخ قابلاً للإبطال صوناً لحقوق الحاجز.

ثالثاً: التنفيذ في مواجهة "غير المدين" (الحائز والكفيل العيني)

استثناءً من قاعدة أن التنفيذ يقع على ملك المدين، أجاز المشرع الحجز على عقار في يد "الحائز" (من انتقلت إليه الملكية بعد الرهن وقبل الحجز دون أن يكون مسؤولاً شخصياً) أو "الكفيل العيني" (من قدم عقاره ضماناً لدين غيره)³.

أ- **في حالة الحائز:** توجب المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم توجيه إنذار رسمي يخيره بين الوفاء بالدين أو تخلية العقار لتجنب الظهور كمدين تُنزع ملكيته أو قبول البيع الجبري⁴.

ب- **أما الكفيل العيني:** فتسري في مواجهته نفس إجراءات المدين الأصلي من حيث التبليغ والقيد، مع مراعاة أن مسؤوليته تقتصر على العقار المقدم كضمان فقط، دون أن تمتد لبقية ذمته المالية⁵.

¹ سلطاني عبد المنعم، الوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، القبة، دار الخلدونية، 2012، ص 99.

² مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009، ص 232.

³ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة رعاية، الجزائر 2009 ص 384.

⁴ حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009، ص 161.

⁵ العربي لشحط عبد القادر، صقر نبيل، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، 2007، ص 148.

الفرع الثالث

الآثار القانونية المترتبة على قيد الحجز العقاري

بمجرد قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية أو سجل الحجز بالأمانة للعقارات غير المشهورة، تخرج الخصومة التنفيذية من إطارها الشخصي لتصبح عيناً قائمة على العقار ذاته. ويهدف المشرع من هذه الآثار إلى تجميد الحالة القانونية والمادية للعقار لضمان عدم تهريب المدين لأمواله. وتتمثل هذه الآثار في ثلاثة محاور رئيسيين بالتفصيل يتعلق **الأثر الأول** بتقييد سلطة المدين في التصرف في العقار و**الأثر الثاني** تقييد سلطته في الاستغلال والإدارة

أولاً: تقييد سلطة المدين في التصرف (بين البطلان وعدم النفاذ)

يعتبر قيد الحجز بمثابة إعلان يترتب عليه منع المدين من إجراء أي تصرفات ناقلة للملكية أو منشئة لحقوق عينية تبعية تضر بمصلحة الدائنين الحاجزين¹.

1- طبيعة الجزاء القانوني: بالرجوع للمادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل

والمتمم، وصف المشرع هذه التصرفات بأنها "قابلة للإبطال". غير أن القراءة الفقهية (لاسيما لدى الدكتور محمد حسنين والدكتور السنهوري) تذهب إلى أن الجزاء الأدق هو "عدم النفاذ" أو "عدم السريان" في مواجهة الدائنين والراسي عليه المزاد، فالقول بالبطلان المطلق قد يتعارض مع بقاء المدين مالكا للعقار حتى صدور حكم رسو المزاد².

2- الأشخاص المستفيدون من عدم النفاذ: لا يتمسك بهذا الأثر إلا من تعلق مصلحتهم

بالتنفيذ وهم الدائن الحاجز، الدائنون أصحاب التأمينات العينية المقيدة سابقاً، والراسي عليه المزاد³.

3- الاستثناءات الواردة على المنع: أجازت المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

المعدل والمتمم نفاذ تصرفات المدين إذا قام الأخير بإيداع مبالغ كافية للوفاء بأصل الدين والمصاريف قبل جلسة المزادة⁴.

¹ مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 168.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 290.

³ أحمد هندي - أحمد خليل - مرجع سابق، ص 402.

⁴ محمد حسنين - مرجع سابق، ص 130.

كما يستثنى بائع العقار ومقرض ثمنه إذا سجلوا حقوقهم (حقوق الامتياز) في الآجال القانونية عملاً بمقتضيات المادة 999 من القانون المدني.

ثانياً: تقييد سلطة الاستغلال والإدارة (الحراسة القانونية)

يعد الحجز العقاري من الحجز التي لا تجرد المدين من حيازته المادية فوراً، بل تضعه في مركز "الحارس القانوني" بشروط محددة:

1- الحراسة والانتفاع: إذا كان المدين يشغل العقار وقت الحجز، يبقى فيه بصفته حارساً وبدون أجر حتى إتمام البيع (المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم). غير أن هذه السلطة مقيدة بوجوب إدارة العقار "عناية الرجل العادي" وعدم الإضرار بقيمته، وإلا جاز عزله وتعيين حارس قضائي.

2- نظام الإيجارات: فرق المشرع بين نوعين من العقود:

أ- الإيجارات السابقة للحجز: تسري في حق الحاجز إذا كانت ثابتة التاريخ ولم تتجاوز المدد القانونية التي تستوجب الشهر (مثل 9 سنوات في القانون المدني أو 12 سنة في نظام السجل العقاري)، ما لم يثبت التواطؤ والغش.

ب- الإيجارات اللاحقة للحجز: لا تنفذ في حق الحاجزين إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة وبترخيص من القضاء (المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم)، وذلك لضمان عدم انتقاص قيمة العقار عند العرض في المزاد.

ج- مبدأ إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار: تعتبر الثمار (طبيعية كانت كالمحاصيل، أو مدنية كالأجور) ملحقة بالعقار المحجوز ومن جملة مشتملاته بمجرد قيد الحجز¹. فلا يحتاج الدائن لإجراءات حجز منقولات مستقلة لجني الثمار؛ فهي تتبع العقار بقوة القانون وتُخصص للوفاء بالديون وتُقسم بين الدائنين مع ثمن العقار².

أما عن **طبيعة حجز الثمار** فإنه يتميز بكونه ينصب على "أموال مستقبلية" (الأجرة التي تستحق لاحقاً).

¹ أنظر المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² نبيل اسماعيل عمر - أحمد هندي - مرجع سابق، ص 622.

ويؤدي تبليغ المستأجر بأمر الحجز إلى منعه من دفع الأجرة للمالك، حيث تصبح الأجرة محجوزة تحت يده لصالح الخصومة التنفيذية¹. وفي الأخير فقد أجاز المشرع للمدين التصرف في الثمار بالبيع إذا كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، على أن يودع الثمن بأمانة الضبط، مما يوازن بين الحفاظ على قيمة المال وبين استمرارية النشاط الاقتصادي للعقار².

¹ عبد الرزاق السنهوري، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، دار إحياء التراث العربي . بيروت . لبنان . بدون سنة، ص 261.

² مسعودي عبد الله، المرجع السابق، ص 235.

المطلب الثاني

الإشكالات القانونية للمنازعات المتعلقة بالتنفيذ العقاري

لا يسير التنفيذ الجبري على العقار دائماً في مسار خطي ينتهي بالبيع ورسو المزاد، بل كثيراً ما تعترضه عقبات قانونية تُعرف بـ "منازعات التنفيذ". سواء موضوعية تمس أصل الحق، أو إجرائية تهدف إلى وقف التنفيذ مؤقتاً أو نهائياً. وقد منح المشرع لكل ذي مصلحة (سواء كان مديناً، حائزاً، كفيلاً عينياً، أو غيراً) حق اللجوء إلى القضاء لتصحيح المسار الإجرائي أو حماية ملكيته، لذلك خصصنا الفرع الأول لدعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز والفرع الثاني لدعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع أما الفرع الثالث فتم تخصيصه لمسألة وقف وتعديل نطاق التنفيذ العقاري.

الفرع الأول

دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

تُصنف دعوى الاستحقاق الفرعية¹. كأبرز المنازعات الموضوعية التي تعترض مسار التنفيذ العقاري، فهي الأداة القانونية التي سخرها المشرع لحماية حق الملكية من مخاطر البيع الجبري الذي قد يctal أموال الأغيار نتيجة خطأ في توجيه إجراءات الحجز. وقد خصص لها المشرع الجزائري المواد من 772 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، متبنياً فيها فلسفة إجرائية تتقاطع في غاياتها مع "دعوى استرداد المنقولات"، فكلاهما يشترك في "الهدف الحمائي" الرامي إلى استرداد المال المحجوز ومنع استكمال التنفيذ عليه، إلا أن دعوى الاستحقاق العقاري تتميز بخصوصية إجرائية بالنظر للطبيعة العينية للعقار، لذلك سنعالج في هذه النقطة ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار من حيث المفهوم والخصائص ثم نعقب لشرح نظامها الإجرائي وصولاً إلى تحديد الآثار القانونية المترتبة على خصومة الاستحقاق الفرعية.

¹ دعوى الاستحقاق الفرعية هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري يلجأ إلى رفعها شخص من الغير لا علاقة له بأطراف التنفيذ يدعي فيها ملكية العقار الذي بدء التنفيذ عليه وقبل تمامه، ويلتمس فيها من المحكمة طلب تقرير ملكيته على العقار المحجوز كله أو جزء منه وبالنتيجة بطلان إجراءات الحجز وعدم نفاذها في حقه.

أولاً: ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار

1- مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية وخصائصها:

تُعد دعوى الاستحقاق الفرعية أهم الضمانات الموضوعية التي قررها المشرع لحماية حق الملكية العقارية من مخاطر التنفيذ الجبري الخاطئ. فهذه الدعوى تتعلق موضوعها بمنازعة موضوعية لا تتعلق بإجراءات التنفيذ الشكلية التي قد يثيرها شخص من "الغير" أي -خارج أطراف الخصومة التنفيذية- يدّعي فيها أحقية ملكيته للعقار الذي تم مباشرة إجراءات الحجز عليه، فتهدف إلى تقرير هذه الملكية وإبطال إجراءات الحجز المباشرة عليه¹. وقد كرست المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم هذا المفهوم، معتبرة إياها وسيلة قانونية متاحة للحائز أو الغير الذي يملك سنداً رسمياً، للمطالبة باسترداد العقار كلياً أو جزئياً.

وتتميز هذه الدعوى بخصائص جوهرية تميزها عن غيرها:

أ- الصفة الفرعية: فهي لا تنشأ إلا بوجود حجز عقاري قائم مسبقاً، وتدور وجوداً وعدماً مع الخصومة التنفيذية.

ب- الأثر غير الموقوف تلقائياً: خلافاً لما قد يُعتقد، فإن مجرد رفع الدعوى لا يوقف البيع بقوة القانون، بل استلزم المشرع تقديم طلب مستقل لوقف التنفيذ مشروطاً بإيداع كفالة مالية (المادة 772 ف3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم)، موازنةً منه بين حماية ملكية الغير ومنع الكيد الإجرائي الذي قد يهدف لتعطيل حقوق الدائنين².

ح- الغاية الموضوعية: لا تنصب الدعوى على بطلان الإجراءات الشكلية فحسب، بل تمتد لإثبات الحق العيني (الملكية)، مما يجعلها "دعوى ملكية" تلبس ثوب "منازعة تنفيذ".

4- الشروط القانونية لقبول دعوى استحقاق العقار الفرعية

لكي تؤتي هذه الدعوى ثمارها القانونية وتُقبل أمام القضاء، استوجب المشرع توافر جملة من الشروط:

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص328.

² رادة الطيب، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية التطبيقية، رسالة لنيل دبلوم دراسات عليا في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، 1987، ص350.

أ- شرط الصفة (الغيرية): يجب أن ترفع من "الغير"، كل شخص لم يدرج اسمه كطرف (مدين أو كفيل عيني أو حائز) في سند التتبيه. ويشترط أن يكون الغير حائزاً لسند ملكية مشهر؛ لأن الطرف الأصلي في التنفيذ، فسبيله "الاعتراض على قائمة شروط البيع" لا دعوى الاستحقاق.

ب . شرط التوقيت (قبل رسو المزاد): حدد المشرع وعاءً زمنياً دقيقاً، يبدأ من تاريخ قيد أمر الحجز وينتهي قبل صدور حكم رسو المزاد. والعلة هنا تكمن في نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم التي تجعل من شهر حكم رسو المزاد ناقلاً للملكية "دون مراعاة أصل الملكية"؛ مما يعني أن فوات هذا الموعد يحول دعوى الاستحقاق من "فرعية" إلى "أصلية" تقتصر آثارها على طلب التعويض أو الرجوع على المدين، دون القدرة على استرداد العقار من الراسي عليه المزاد¹.

ج- شرط الموضوع (إثبات الملكية وبطلان الحجز): لا يكفي الادعاء بالحق، بل يجب أن يستند المدعي إلى سبب من أسباب كسب الملكية (سواء كان عقداً رسمياً أو واقعة مادية كالحيازة المستوفية لشروطها القانونية لمدة 15 سنة). ويجب أن يجمع الطلب القضائي صراحة بين "طلب تثبيت الملكية" و"طلب بطلان إجراءات الحجز"، لكون الأخير نتيجة حتمية للأول.

د- شرط الاختصاص: أوجبت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم اختصاص جميع أطراف الخصومة التنفيذية، وهم: الدائن الحاجز، المدين المحجوز عليه (أو الحائز أو الكفيل)، مع ضرورة إقحام المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ في الدعوى، وإلا تعرضت للدفع بعدم القبول الشكلي².

ثانياً: النظام الإجرائي لخصومة الاستحقاق الفرعية

نظم المشرع الجزائري هذه الدعوى ضمن قواعد إجرائية خاصة، تزوج بين السرعة المطلوبة في منازعات التنفيذ والدقة التي تقتضيها حماية الملكية العقارية³. وتتجلى هذه الخصوصية في:

1- الأطراف والتمثيل القانوني في الدعوى:

خلافاً للقواعد العامة التي تمنح المدعي حرية اختيار خصومه، فرضت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم نظاماً صارماً للاختصاص، حيث توجه الدعوى ضد:

¹ بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 344.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 329.

³ نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 498.

- **الدائن الحاجز:** بصفته صاحب المصلحة المباشرة في استمرار التنفيذ.
 - **المنفذ عليه:** (سواء كان مديناً أصلياً أو كفيلاً عينياً أو حائزاً) بصفته الخصم في ادعاء الملكية.
 - **المحضر القضائي:** الذي أوجب القانون حضوره بصفته القائم بالتنفيذ لضمان نفاذ ما قد يُقرره القضاء من وقف للبيع.
- وتجدر الإشارة إلى أنه يثار إشكال قانوني حول جزاء إغفال أحد هؤلاء الخصوم في الدعوى؛ فبينما يرى اتجاه فقهي بوجوب "عدم القبول"، يميل الاتجاه الغالب إلى أن الحكم لا يكون "حجة" إلا على من اختصم فيه، إعمالاً لمبدأ نسبية الأحكام.

2- الاختصاص القضائي وآليات الرفع:

رغم أن دعوى الاستحقاق "موضوعية" بامتياز لكونها تمس أصل الحق (الملكية)، إلا أن المشرع الجزائري، استثناءً ولأغراض الفعالية، أسند الاختصاص فيها لرئيس المحكمة "قاضي الاستعجال".

- **قيد الرفع:** ترفع الدعوى بعريضة افتتاحية مستوفية لشروط المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع وجوب إرفاقها بالمستندات المثبتة للملكية (سند رسمي مشهر غالباً).

- **المواعيد الضاغطة:** أوجب القانون على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ رفعها (تسجيلها). وإذا تزامن موعد جلسة البيع مع سير الدعوى أي قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال، فعلى المدعي رافع الدعوى تقديم "طلب وقف بيع" مستقل قبل الجلسة بثلاثة (3) أيام على الأقل، مع اشتراط إيداع كفالة تضمن جدية الطلب وتغطي تكاليف إعادة النشر والتعليق¹. ويتم ذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة².

3- **عبء الإثبات والحكم في الدعوى:** يخضع الإثبات هنا للقواعد العامة (البينة على من ادعى)، ولكن مع مراعاة وضعية الحيازة:

- . إذا كان العقار في حوزة المدين، فعلى المدعي (الغير) تقديم الدليل القاطع على ملكيته.
- . إذا كان العقار في حوزة المدعي أصلاً، فإن عبء نفي الملكية يقع على عاتق الدائن والمدين لإثبات مشروعية الحجز³.

¹ عبد الحميد المنشاوي، مرجع سابق، ص 212.

² أنظر المادة 772 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم

³ جميعي عبد الباسط، الفزائري آمال، المرجع السابق، ص 200.

4- القيمة القانونية للحكم وأثره (نقاش فقهي وقضائي)

ينتهي مسار الدعوى بحكم قضائي يترتب عليه أثاران متلازمان في حال القبول: تثبيت الملكية وإبطال إجراءات الحجز.

- موقف الأستاذ حمدي باشا: يرى أن هذه الدعوى تنحصر في "العقارات غير المشهورة" (السندات العرفية والإدارية)، لصعوبة تصور نزاع استحقاق في ظل نظام الشهر العيني الذي يمنح الدفتر العقاري قوة ثبوتية مطلقة¹.
- الرأي المعارض (الواقع العملي): يرى أصحابه - تماشياً مع الواقع - أن دعوى الاستحقاق تظل قائمة حتى في العقارات المشهورة، نظراً لظاهرة "ازدواجية السندات المشهورة" أو الأخطاء المادية في المسح، وهو ما يضع قاضي الاستعجال أمام معضلة الفصل في استحقاق معقد خلال أجل 30 يوماً القصير، مما قد يضطر الأطراف للجوء للقضاء الإداري أو الموضوعي لاحقاً².

ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة على خصومة الاستحقاق الفرعية

إن الأثر المباشر لرفع دعوى الاستحقاق الفرعية يتأرجح بين الاستمرار الإجرائي وبين التجميد المؤقت أو النهائي لعملية التنفيذ، وذلك تبعاً لما يقرره القضاء وما يتخذه المدعي من إجراءات تحفظية. ويمكن إجمال هذه الآثار في المسارين التاليين:

1- الأثر غير الموقف للتنفيذ (القاعدة العامة)

خلافاً لبعض المنازعات الموضوعية، فإن مجرد قيد دعوى الاستحقاق الفرعية أمام المحكمة لا يؤدي إلى وقف إجراءات الحجز أو منع البيع بالمزاد العلني بقوة القانون. ويهدف المشرع من وراء هذا "الأثر غير الموقف" إلى حماية الدائن من الدعاوى الكيدية التي قد يقصد بها الغير الممالي للمدين تعطيل إجراءات التنفيذ دون وجه حق. وبناءً عليه، تستمر إجراءات النشر والتعليق والتحضير للمزايدة ما لم يصدر أمر قضائي صريح بخلاف ذلك.

2- الأثر الموقف للتنفيذ (الاستثناء الإجرائي)

لمواجهة خطر رسو المزاد قبل الفصل في ملكية العقار، مكن المشرع رافع الدعوى من آلية "طلب وقف البيع". ويخضع هذا الأثر لضوابط زمنية ومالية صارمة لضمان الجدية:

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 345.

² عبد الحميد المنشاوي، مرجع سابق، ص 215.

- **شرط التوقيت** : يجب تقديم طلب الوقف بعريضة لرئيس المحكمة المختصة قبل التاريخ المحدد لجلسة البيع بـ ثلاثة أيام على الأقل.
- **شرط الكفالة** : لا يُقبل طلب الوقف إلا بعد إيداع كفالة مالية يحددها رئيس المحكمة بموجب "أمر على عريضة"، الغرض منها ضمان تغطية تكاليف إعادة النشر والتعليق في حال تبين عدم جدية الادعاء.

3- حجية الحكم الصادر في الدعوى ومآل التنفيذ

- باعتبار الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق فاصلاً في مسألة الملكية، فإنه يرتب آثاراً حاسمة وفقاً لمنطوقه:
- **في حالة قبول الدعوى**: يقضي رئيس المحكمة باستحقاق المدعي للعقار وبطلان كافة إجراءات الحجز السابقة. وهنا يزول الحجز بأثر رجعي، ولا يجوز للدائنين المختصمين معاودة التنفيذ على ذات العقار استناداً لنفس السندات¹.
- **في حالة رفض الدعوى**: يستعيد التنفيذ مساره الطبيعي، وتُستأنف إجراءات المزايدة من النقطة التي توقفت عندها.
- **الطعن في الحكم**: نظراً لخطورة الحكم كونه يمس أصل الملكية، فإنه يقبل الطعن بالاستئناف وفقاً للمواعيد والإجراءات العامة وفقاً لمبدأ التقاضي على درجتين كضمانة للأطراف.

الفرع الثاني

دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع (تصفية منازعات التنفيذ)

تمثل قائمة شروط البيع الوثيقة الأساسية التي ترسم معالم عملية المزايدة، ونظراً لخطورتها، لم يكتفِ المشرع بجعلها مجرد إجراء إداري، بل أحاطها بضمانات قضائية تسمح بتطهير عملية التنفيذ من أي شوائب إجرائية أو موضوعية قبل بلوغ مرحلة البيع النهائي.، لذلك سنتطرق إلى الطبيعة القانونية وماهية دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع أولاً ثم أصحاب الصفة في الاعتراض ثانياً، وصولاً إلى الشروط الإجرائية والموضوعية لمحل الاعتراض في النقطة الثالثة، وأخيراً الحسم القضائي للاعتراضات.

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق ص 332.

أولاً: الطبيعة القانونية وماهية دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع

يمكن تعريف الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه "منازعة موضوعية وإجرائية" تُطرح أمام القضاء للتمسك ببطلان إجراءات التنفيذ السابقة أو لتعديل الشروط التي وضعها الحاجز في قائمته، ووفقاً للمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، فإن هذا الاعتراض يشكل خصومة ذات طابع استعجالي وخاص¹، تهدف إلى تحقيق غايتين:

. الغاية الأولى: رقابة على المشروعية: من خلال كشف أوجه البطلان الشكلي التي شابت إجراءات الحجز أو بيانات القائمة وفقاً للمادتين 737 و738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية². أو البطلان الموضوعي بناء على عيوب التنفيذ كأن يكون المال محل التنفيذ مما يلا يجوز الحجز عليه أو محله مما لا يملكه المدين كأن يكون العقار قد خرج من ملكية المدين في وقت سابق على إيداع قائمة شروط البيع أو بناء على عيب يتعلق بالحق الموضوعي ذاته الذي يجري التنفيذ لاقتضائه كأن يكون الحق غير محقق الوجود أو غير معين المقدار أو مؤجلاً أو على عدم توافر الحق في التنفيذ كما لو أجرى التنفيذ بموجب حكم غير واجب النفاذ أو بناء على محرر موثق مطعون فيه بالتزوير³.

. الغاية الثانية: ملاءمة الاقتصادية والواقعية: عبر إتاحة الفرصة لإضافة أو حذف أو تعديل شروط البيع طبقاً للمادة 741 فقرة 05 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، كطلب صاحب الاعتراض على بيع العقار جملة واحدة أو تجزأه العقار عند البيع لزوال قيمته⁴.

ثانياً: النطاق الشخصي للاعتراض (أصحاب الصفة)

لم يفتح المشرع باب الاعتراض لكل ذي مصلحة، بل حصره في فئة محددة حددتها المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وهم الأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم بالقائمة لتعلق حقوقهم بالعقار مباشرة، ويشمل ذلك:

- أطراف التنفيذ المباشرين (المدين، الكفيل العيني، الحائز).
- أصحاب الحقوق المقيدة والمشاع (الدائنون المقيدون، الشركاء على الشيوع).

¹ مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، صفحة 198.

² أنظر المادتين 737 و738 من قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم

³ محمد صبري السعدي، نفس المرجع، ص 246 .

⁴ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 244.

- أصحاب الامتيازات العقارية (البائع، المقرض، الشريك المقاسم) إن وجدوا¹. وينتقل هذا الحق للورثة، مما يؤكد أن الاعتراض يرتبط بالمركز القانوني تجاه العقار محل التنفيذ.
- ثالثاً: الشروط الإجرائية والموضوعية (محل الاعتراض)
- تتميز هذه الدعوى بضوابط صارمة لضمان عدم تعطيل التنفيذ:
- الميعاد الزمني: يجب تقديم الاعتراض بعريضة تسجل قبل ثلاثة (3) أيام على الأقل، وهو ميعاد سقوط؛ أي أن فواته يؤدي إلى تحصين القائمة من أي طعن مستقبلي.
- موضوع النزاع: يتنوع محل الاعتراض بين بطلان شكلي (نقص بيانات القائمة، عدم التبليغ، مخالفة مواعيد الإيداع) وبطلان موضوعي (عدم قابلية العقار للحجز، انقضاء الدين، أو فقدان السند التنفيذي لقوته القانونية). كما يشمل الملاحظات المتعلقة بكيفية البيع والشروط المالية للمزايدة.

رابعاً: الحسم القضائي للاعتراضات

- تُعالج منازعات الاعتراضات في جلسة خاصة تُعقد في غرفة المشورة بحضور الحاجز والمعتراض والمحضر القضائي²، لضمان السرية والسرعة، ويتميز الحسم القضائي للاعتراضات بـ:
- . الفصل الموقوت: أوجب القانون على رئيس المحكمة الفصل في الاعتراض في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام تسري من تاريخ تقديم الاعتراض وهو ميعاد يتسم بالسرعة والاستعجال³.
- . نهائية الأوامر: لقطع الطريق أمام المماطلة، جعل المشرع الأمر الصادر في الاعتراضات غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، مما يمنحه قوة نفاذ فورية تسمح للمحضر القضائي بالانتقال مباشرة إلى مرحلة الإعلان عن المزايدة في حال رفض الاعتراض أو تصحيح القائمة⁴.

¹ بائع العقار هو المالك الأصلي الذي قام بنقل ملكية العقار إلى المشتري، أما مقرض ثمن العقار فهو الفرد أو المؤسسة المالية الذي قدم قرضاً مالي للمشتري لتمكينه من دفع ثمن العقار، بينما الشريك المقاسم هو الشريك الذي كان يملك حصة مشاعة في عقار مشترك مع آخرين ثم تمت عملية "القسمة" بحيث خرج من حالة الشيوع وأصبح يملك جزءاً مفرزاً ومستقلاً خاصاً به.

² احمد أبو الوفاء، المرجع السابق، صفحة 697.

³ أنظر المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم .

⁴ أحمد أبو الرفاء، المرجع نفسه، ص 502.

الفرع الثالث

المسارات القضائية لوقف وتعديل نطاق التنفيذ العقاري

لم يقف المشرع الجزائري عند حدود الاعتراض شكلاً، بل أوجد آليات قضائية تتيح للمنفذ عليه التحكم في "مآل التنفيذ" أو "نطاقه"، موازنةً بين حق الدائن في الاستيفاء وحق المدين في حماية أمواله من التبديد أو التنفيذ الجائر، لذلك سنعالج هذا الأمر في نقاط ثلاث، **النقطة الأولى** تتعلق بدعاوى وقف البيع والقصر الإجرائي، أما **النقطة الثانية** فتدور حول دعوى تأجيل البيع، و **النقطة الثالثة** بخصوص دعوى الفسخ وأثرها الموقوف، لنصل **لنقطة الرابعة** حول الإيداع والتخصيص وقصر الحجز كإجراءات تؤثر على الحجز والنقطة الأخيرة حول **إبطال إجراءات الحجز**.

أولاً: دعاوى وقف البيع والقصر الإجرائي

تعتبر المادة **743** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم أداة "للضبط الكمي" للتنفيذ؛ حيث تمنح للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني حق طلب وقف البيع مؤقتاً إذا أثبتوا أن قيمة عقار واحد (من بين عدة عقارات محجوزة) تكفي لتسديد كامل الديون والمصاريف¹.

ووفقاً لتحليلنا القانوني نرى أن هذه الدعوى هي في جوهرها "دعوى قصر للتنفيذ" وليست وفقاً نهائياً، إذ يتحول التنفيذ من الكل إلى الجزء، وهي تجسيد لمبدأ "عدم التعسف في التنفيذ".

إذ يبرز هذا الوقف النهائي **الوجوبي** كحتمية قانونية في حال بطلان أو إلغاء السند التنفيذي المذكور في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، إذ أن إجراءات التنفيذ كالبنيان، إذا انهار أو زال أساسها (السند) سقط ما يليه من إجراءات.

ثانياً: دعوى تأجيل البيع (الاستغلال بدلاً من التصفية)

أتاحت المادة **744** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم مخرجاً استثنائياً يقوم على فكرة "اليسار المستقبلي للمدين"، حيث يمكن تأجيل البيع لمدة لا تتجاوز سنة (1) إذا أثبت المدين أن الإيرادات السنوية للعقار كافية للوفاء.

وهنا يجب التمييز بين هذا التأجيل الذي يرفع بدعوى استعجالية لوجود مكنة الوفاء بالدين وبين التأجيل المنصوص عليه في المادة **753** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الذي يقع في جلسة المزاد العلني لأسباب جدية من أطراف الحجز بسبب ظروف طارئة كقلة

¹ نبيل اسماعيل عمر، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 420.

المزايدين أو ضعف العروض حيث يُطلب الأخير شفهيًا دون حاجة لخصومة مستقلة، والتأجيل الذي تأمر به المحكمة لنفس الأسباب وإذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة¹.

ثالثاً: دعوى الفسخ وأثرها الموقف

تعد دعوى الفسخ التي يرفعها بائع العقار الأصلي (ضد المدين المشتري الذي لم يسدد الثمن) عملاً بمقتضيات المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم من أقوى الموانع القانونية لاستمرار التنفيذ. أما عن الأثر الإجرائي الذي ترتبه فبمجرد رفع الدعوى في أجلها (3 أيام قبل جلسة الاعتراضات)، يلتزم المحضر القضائي بالتأشير عليها في قائمة شروط البيع، ويتوقف التنفيذ وجوباً لحين فصل قاضي الموضوع في أصل الملكية، وذلك منعاً لانتقال العقار ليد المشتري بالمزاد بينما عقد شرائه الأصلي مهدد بالزوال².

رابعاً: الآليات الحديثة من أثر الحجز (الإيداع والتخصيص وقصر الحجز)

أوجد القانون نظاماً يسمح للمدين بـ "تبديل محل الحجز" أو "تضييق نطاقه" عبر الإجراءات التالية التي يمكن أن نشرحها وفقاً لما يلي:

1- الإيداع والتخصيص: (المادتين 640 و 641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)

الإيداع مكنة منحت للمدين المحجوز عليه لاستبدال العقار المحجوز بمبلغ نقدي يودعه بأمانة ضبط المحكمة دائرة اختصاص التنفيذ أو لدى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ مقابل وصل يغطي قيمة الدين وجميع المصاريف المتعلقة بالتنفيذ والحجز، ويترتب عليه زوال الحجز عن المال المحجوز وانتقاله إلى المال المودع لفائدة الدائن وحده عن طريق تخصيصه للوفاء بدین الدائن الحاجز دون مزاحمة باقي الدائنين عملاً بمقتضيات

كما يمكن للمدين المحجوز عليه أو من يمثله أن يطلب بدعوى استعجالية تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها يغطي قيمة الدين والمصاريف يودع بأمانة ضبط المحكمة يبقى على ذمة الوفاء بالحاجز، ويترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن المال المحجوز وانتقاله إلى المال المودع لتخصيصه لفائدة الدائن وحده عند الإقرار له به أو الحكم له بثبوته في الدعوى المرفوعة، وهنا ننتقد صياغة المادة 641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم³ في

¹ أنظر المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² عمر نبيل اسماعيل، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، صفحة 982.

³ أنظر المادتين 640 و 641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

المسألة المتعلقة بالميعاد القانوني للإيداع الذي يباشره المدين المحجوز عليه، إذ جاءت عامة بعبارة "في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات" دون تحديد الإطار الزمني للدعوى واستناده لعنصر المفاجأة التي قد يفترض من خلالها إقامة الدعوى بعد رسو المزاد بالرغم من أن الهدف من الإجراء القضائي هو توقيف الحجز وإزالة جميع آثاره التي كان قد رتبها، وكان الأخرى بالمشروع تقييدها بعبارة "قبل رسو المزاد"، لأن استقرار المعاملات يقتضي عدم المساس بحق المشتري بالمزاد بعد انتقال الملكية إليه، مما يقلل من نجاعة الحكم برسو المزاد باعتباره سندا تنفيذيا ذو طبيعة خاصة مطهر للعقار المباع من كل التأمينات¹.

2- قصر الحجز:

استقراءً للمادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم فإن قصر الحجز تعد منازعة وقتية للتنفيذ تهدف لحصر الحجز في جزء من الأموال يتناسب مع قيمة الدين خلافاً للقاعدة العامة التي تقضي بجواز الحجز على جميع أموال المدين حفاظاً على الضمان العام، وتمنح الحاجز أولوية في استيفاء الجزء المتبقي، حمايةً له من مزاحمة باقي الدائنين اللاحقين.

خامساً: إبطال إجراءات الحجز (قراءة في التناقضات الزمنية)

أجازت المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم للمحجوز عليه أو لمن له مصلحة رفع دعوى استعجالية تقام ضد الدائن الحاجز والمحضر القضائي لإبطال أي إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز لعيوب شكلية لازمة لصحة الحجز أو موضوعية تتصل بالإجراء الموضوعي كالأركان اللازمة لصحة الحجز خلال شهر (1) واحد من تاريخ الإجراء² وإلا سقط الحق في الإبطال دون سقوط الإجراء الذي يبقى صحيحاً ولو كان باطلاً.

1- الإشكال الزمني: نلاحظ تضارباً بين أجل الشهر المذكور في المادة 643 المذكورة آنفاً وأجل (10 أيام) المتعلقة بمحضر الجرد حسب المادة 691 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن وجهة نظرنا فإن أجل الشهر هو "القاعدة العامة" التي تغطي القصور الزمني في النصوص الخاصة مما يمنح المدين فرصة أوسع للتمسك بالإبطال.

¹ أنظر المادتين 714 و715 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² أحمد مليجي، المرجع السابق، ص840.

2- الأثر القضائي: استقر اجتهاد المحكمة العليا على أن بطلان الإجراءات لا يمس "حجية

السند التنفيذي" نفسه، بل يبقى قائماً بينما تنهار "الوسيلة الإجرائية" التي استُخدمت لتنفيذه¹. وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا استقرت على حساب ميعاد الشهر (1) المقررة لإبطال الإجراء من تاريخ صدور الإجراء المراد إبطاله لا من تاريخ تبليغه للأطراف وهو ميعاد سقوط الحق لا الإجراء منها "الثابت قانوناً بالملف أن محضر الحجز المطالب بإبطاله صدر بتاريخ 2020/01/13 وأن دعوى الإبطال رفعت بتاريخ 2020/03/09 أي خارج الأجل القانوني المنصوص عليه بالمادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة آنفاً فإن قضاة المجلس لما اعتبروا الدعوى جاءت داخل الأجل القانوني قد خالفوا القانون ذلك أن العبرة في تحديد الأجل هو تاريخ صدور الإجراء لا تاريخ التبليغ مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال"².

وفي قرار آخر "لئن كان أمر الحجز من الأوامر الولائية التي تصدر في غياب المحجوز عليه إلا أنه طبقاً للمادة 674 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يتم تبليغ محضر الحجز إلى المدين المحجوز عليه خلال أجل 08 أيام التالية لإجراء الحجز مرفقاً بنسخة من أمر الحجز مع التنويه عن ذلك في محضر التبليغ وإلا كان الحجز قابلاً للإبطال، ومن فإن حساب أجال طلب الإبطال يكون من تاريخ صدور أمر الحجز وليس من تاريخ تبليغه"³.

كما أن المحكمة الدستورية تبنت عندما أقرت بدستورية المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مبدأ الاعتماد على تاريخ الإجراء لا تاريخ التبليغ لأنها تتعلق بإجراءات التنفيذ والحجز بعد أن تكون الخصومة القضائية قد استنفذت كل طرق الطعن وأن اشتراط التبليغ لإجراء القيد يتعارض مع المبادئ التي يقوم عليها القضاء الاستعجالي⁴

¹ نبيل اسماعيل عمر، اصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 216.

² ملف رقم 1499039 قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 2021/03/11 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 2021 ص 135.

³ ملف رقم 1572093 قرار المحكمة العليا الغرفة التجارية والبحرية بتاريخ 2022/03/24 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 2022 ص 165.

⁴ قرار رقم 01/ق.م.د/23 المحكمة الدستورية بتاريخ 2023/07/12 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادر بتاريخ 2023/08/27، ص 5.

المبحث الثاني

الآليات الإجرائية لبيع العقار والحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني

تعد مرحلة البيع بالمزاد العلني الذروة الإجرائية في مسار التنفيذ الجبري، حيث يتحول فيها الحجز من مجرد إجراء تحفظي "يغل يد المدين" إلى إجراء تصرفي يهدف إلى تصفية المال وتحويله إلى سيولة نقدية لاستيفاء حقوق الدائنين.

وتتميز إجراءات التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري بخصوصية شديدة؛ فهي تتسم بنوع من "البطء الهادف" والتعقيد الشكلي، وهو منحى تشريعي مقصود أملاه الحرص على حماية الملكية العقارية نظراً لثقل قيمتها الاقتصادية والاجتماعية. فالمشرع لم ينظر للعقار كمجرد ضمان مالي، بل كركيزة للاستقرار الائتماني، مما استوجب إحاطة عملية بيعه بضمانات صارمة تضمن تحقيق أعلى سعر ممكن وتمنع التعسف¹، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين التاليين إلى مرحلتي عملية البيع، إذ سنتحدث في **المطلب الأول**: عن القواعد التمهيدية والتحضيرية لبيع العقار المحجوز أما في **المطلب الثاني**: فسنعالج مسألة المسار الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني والآثار المترتبة على ذلك إلى غاية توزيع حاصل البيع بين الدائنين حسب مرتبتهم.

المطلب الأول

القواعد التمهيدية والتحضيرية لبيع العقار المحجوز

بمجرد نفاذ أثر القيد بالمحافظة العقارية، ينتقل العقار من ذمة المدين "مالياً" ليصبح تحت ولاية القضاء، حيث يُغلّ تصرف المدين فيه وتلحق ثماره بوعاء التنفيذ. وتبدأ من هذه اللحظة المرحلة التحضيرية الأكثر دقة، والتي تهدف إلى "تطهير" المركز القانوني للعقار وتهيئته للعرض في السوق القضائي. هذه المرحلة لا تقتصر على الجانب المادي، بل تمتد لتشمل حماية حقوق كافة الأطراف ذوي الصلة بالعقار، وعليه نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتناول في **الفرع الأول**: تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها القانوني، وفي **الفرع الثاني**: الرقابة القضائية من خلال عوى الاعتراض على قائمة شروط البيع أما **الفرع الثالث**: فنتناول المسار الإجرائي لتحديد جلسة البيع وآليات الإشهار القانوني.

¹ احمد خليل، المرجع السابق 2003 ص 41.

الفرع الأول

تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها القانوني

تعد قائمة شروط البيع "العمود الفقري" لإجراءات التنفيذ العقاري؛ فهي الوثيقة التي تنقل الحجز من مجرد إجراء قانوني جامد إلى عملية استثمارية تهدف إلى استقطاب المزايد¹. ومن هذا المنطلق، سنتناول مفهوم قائمة شروط البيع وطبيعتها القانونية وضوابطها الإجرائية التي أثارت نقاشاً فقهيّاً معتبراً². ثم مسألة تحديد الثمن الأساسي ونظام إيداع القائمة وتبليغها

أولاً: الضوابط الجوهرية والمستندات الملحقة بقائمة شروط البيع

إن صحة قائمة شروط البيع تتوقف على مدى استيفائها لمجموعة من البيانات الإلزامية التي رسمتها المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الواردة بالقسم الخامس من الفصل الخامس "الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة" والتي تهدف في مجموعها إلى التعريف الجامع والمانع بالعقار، وضمان شفافية عملية التنفيذ.

1- المحتوى الإلزامي لبيانات القائمة (الهوية والتعيين)

يجب أن تشمل القائمة على بيانات دقيقة لا تحتمل التجهيل، ويمكن تصنيفها إلى:

- فئة هوية أطراف التنفيذ: تشمل البيانات الشخصية الكاملة (الاسم، اللقب، الموطن) لكل من الدائن الحاجز، المدين المحجوز عليه، والدائنين المقيدين، لضمان استقرار الخصومة التنفيذية.
- فئة السند والأساس الإجرائي: تفصيل السند التنفيذي ومقدار الدين، وتاريخ تبليغ أمر الحجز وقيده، وهي بيانات تثبت مشروعية الانتقال من التنفيذ الاختياري إلى الجبري.
- فئة التوصيف العيني للعقار: تعيين العقار تعييناً نافياً للجهالة (الموقع، المساحة، الحدود، رقم القطعة، حالة الشغل). كما منح المشرع للمحضر القضائي مكنة "تجزئة العقار" إذا كان ذلك يحقق عائداً مالياً أفضل، ما لم يكن العقار يشكل وحدة اقتصادية أو فلاحية متكاملة يمنع القانون تفتيتها.

2- الملاحق الثبوتية (العقارات المشهورة وغير المشهورة): تتفاوت المستندات المرفقة بالقائمة تبعاً

للطبيعة القانونية للعقار المحجوز سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة:

¹ Pierre Julien, Gilles Taormina, Voies d'exécution et procédures de distribution, 2^e édition, LGDJ 2010, p4061.

² بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، بدون دار نشر، 2006، ص72.

- في العقارات المشهورة: وفقاً للمادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم أوجب المشرع إرفاق نسخاً من السند التنفيذي وأمر الحجز ومحضر تبليغ الأطراف، إضافة إلى الشهادة العقارية (البيان القيود) ومستخرج جدول الضريبة لضمان تطهير العقار من الأعباء المالية.

- في العقارات غير المشهورة: وفقاً للمادتين 766 و770 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم فأوجب المشرع إرفاق محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها ونسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، إلا أنه استعاض عن الشهادة العقارية بمستخرج من "السند العرفي الثابت التاريخ" أو "المقرر الإداري" والعلّة هنا منطقية؛ إذ يستحيل تقنياً استخراج شهادة عقارية أو جدول ضرائب لعقارات لم تخضع لنظام الشهر العيني بعد، وهو استثناء إجرائي يهدف لتوسيع دائرة التنفيذ لتشمل الملكيات غير المشهورة¹.

3- إشكاليات التنفيذ على العقارات ذات الطبيعة الخاصة (رؤية نقدية)

لا تقف الإجراءات عند النصوص الجامدة، بل تصطدم بالواقع العملي المتمثل في ظهور أنماط عقارية هجينة تثير إشكاليات في إعداد القائمة، ومنها:

أ- حقوق الامتياز والسكنات التساهمية:

تقيدها شروط "عدم التصرف" لفترات زمنية مثل قيد السنتين (2)² لتنازل المستفيدين من السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حالياً السكنات الترقية المدعمة والتي استقاد مالكوها من دعم الدولة والسكنات بصيغة البيع بالإيجار إلا أنه يمكن أن تكون محل للتنازل من طرف المستفيد شريطة إرجاع مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة إلى الخزينة العمومية بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 5-3.2 بعنوان الصندوق الوطني للسكن وذلك قبل انقضاء المدة المذكورة التي يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد عملاً بمقتضيات قانون المالية لسنة 2019، وهنا يثور التساؤل حول مدى إمكانية حجزها وبيعها، والمستقر عليه فقهاً وقانوناً أن "كل ما هو قابل للرهن قابل للحجز" إلا أن هذه القاعدة ليست مطلقة على العموم بل يمكن أن تعرف

¹ أنظر المادتين 766 و767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² أنظر المادة 36 من القانون 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 3 صادرة في 30 ديسمبر 2018 تعدل وتتمم المادة 57 من القانون 07-12 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 الجريدة الرسمية، عدد 82 صادرة في 31 ديسمبر 2007.

بعض الاستثناءات كعدم جواز حجز حق الامتياز الممنوح للأشخاص على العقارات التي تحتفظ فيها الدولة بملكية الرقبة على اعتبار أنه حق شخصي مؤقت ومقيد بغرض الاستغلال لا الامتلاك

ب- البيع على التصاميم:

حيث يواجه المحضر القضائي صعوبة في "التعيين الدقيق" لعقار لم يكتمل بناؤه بعد، مما يتطلب دقة فائقة في وصف الحق العيني العقاري المترتب على هذا النوع من التعاقدات لضمان عدم إبطال القائمة مستقبلاً.

ثانياً: الخصوصية الإجرائية لقائمة شروط البيع في البيوع العقارية الخاصة

لم يضع المشرع الجزائري قالباً موحداً لكافة البيوع العقارية، بل أفرد لبعض الحالات "نظاماً خاصاً" تمليه طبيعة الأشخاص المنفذ عليهم أو الحالة القانونية للعقار ذاته. وتتوزع هذه البيوع على ثلاث فئات جوهرية أوردها ضمن المواد 783، 786، 788 نبرز خصوصيتها فيما يلي¹:

1. بيع عقارات القصر والمفقودين والمفلسين (الحماية القضائية)

تماشياً مع أحكام المادتين 88 و89 من قانون الأسرة، جعلت المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم من قائمة شروط البيع أداة لحماية الذمة المالية لبعض الفئات الهشة هي المفلس وناقص الأهلية والمفقود، بأن ألزمت أن يتم بيع العقارات بالبيع بالمزاد العلني وبإذن مسبق من القاضي يراعى فيها حالة الضرورة والمصلحة يراعى فيها مسألتين:

أ- البيان الجوهري: إعداد قائمة شروط البيع بعد الحصول على "الإذن القضائي بالبيع"، حيث يجب على المحضر القضائي عند إيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة ذكر رقم وتاريخ جهة صدور الإذن من قاضي شؤون الأسرة². للولي أو الوصي أو المقدم حسب حالة الفئة

ب- المرفقات: تتميز بضرورة إرفاق "الإذن بالتصرف" و"شهادة عقارية" لبيان الأعباء و"مستخرج جدول الضريبة العقارية" لضمان تطهير العقار من الأعباء المالية مع شهادات الملكية لضمان شفافية البيع لصالح المحجور عليه أو المفقود².

¹ أنظر المواد 783، 786، 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² أنظر المادة 109 من القانون 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24 صادرة في 22 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، جريدة رسمية عدد 15 صادرة في 27 فبراير 2005.

2. بيع العقار المملوك على الشيوع (إنهاء حالة النزاع)

يختلف هذا البيع عن التنفيذ الجبري التقليدي الذي تطرقنا إليه؛ فهو وسيلة لإنهاء حالة الشيوع عند استحالة القسمة عيناً بموجب حكم قضائي نهائي ومن ثمة اتباع إجراءات بيعه بالمزاد العلني وليس نتيجة للتنفيذ الجبري الناجم عن عدم وفاء المدين بالدين بل تنعدم فيه علاقة المديونية أصلاً وتنتقل فيها الملكية إلى الراسي عليه المزاد بشكل كامل حسب المادة 728 من القانون المدني¹. ويزر هذا الاختلاف بينهما في مسألتين:

أ- **طبيعة القائمة:** تعد بناءً على طلب "من يهمل التعجيل" من الشركاء على الشيوع، ويجب أن تتضمن إضافة إلى البيانات المذكورة سلفاً أسماء كافة المالكين على الشيوع ومواطنهم.

ب- **الخصوصية:** إذ يجوز للشركاء بالإجماع أو باتفاق الأغلبية طلب قصر المزايدة عليهم فقط، وهو ما أكدته المحكمة العليا حفاظاً على الروابط الأسرية أو المالية للشركاء إذ جاء في القرار "يتطلب القانون حال تعذر القسمة عيناً بيع المال بالمزاد العلني وذلك بالطرق المنصوص عليها قانوناً غير أنه يمكن أن تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا ذلك بالإجماع والقضاء بخلاف هذا المبدأ يستوجب نقض القرار الذي قضى بالزام المدعين ببيع منابهم في الدار المشاعة بينهم وبين المدعى عليه دون عرض الدار للبيع بالمزاد العلني"².

3. البيع بطلب من المدين (تطهير التأمين العيني)

أتاحت المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم مكنة للمالك الذي يثقل عقاره تأمين عيني (الرهن) فيبادر بطلب البيع للوفاء بديونه إذا تقاعس الدائنون، وتُحرر بالقائمة ببيانات الدائنين المرتهنيين وأصحاب الامتياز لضمان استيفاء حقوقهم من ثمن المزايدة، رغم أن النص لم يذكر البيانات التي يتعين على المحضر القضائي تحديدها في القائمة المثقلة بتأمين عيني لذا تطبق القاعدة العامة أهمها أسماء المدين الراهن، الدائن المرتهن، أصحاب حق الامتياز والتخصيص وموطنهم، معلومات عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار محل البيع ومبلغ الدين، كما يتعين عليه أن يرفق قائمة شروط البيع بنسخ من

¹ المادة 728 من الأمر 85/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 75 سنة

1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ج ر عدد 31 مؤرخة في 2007/05/13

² قرار المحكمة العليا رقم 41969 مؤرخ في 02 جوان 1986، المجلة القضائية، عدد 02 سنة 1990 ص 78.

طلب البيع وعقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص وشهادة الملكية إلى جانب الشهادة العقارية لبيان الأعباء و"مستخرج جدول الضريبة العقارية" لضمان تطهير العقار من الأعباء المالية¹

ثالثاً: تحديد الثمن الأساسي ونظام إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها

بعد صياغة القائمة، تبدأ مرحلة "التحصين الإجرائي" عبر تحديد القيمة المالية والإيداع الرسمي.

1. تحديد الثمن الأساسي (من التقدير العشوائي إلى الخبرة التقنية)

شهد هذا الإجراء تحولاً جذرياً؛ فبعد أن كان الثمن في القانون القديم يحدد جزافاً (بما لا يقل عن 500 دج) إذ لم يكن ليحقق العدالة التنفيذية، أوجبت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم² الحالية تحديد الثمن بموجب خبرة عقارية، إذ يعين الخبير بأمر على عريضة من رئيس المحكمة، ويلتزم بإيداع تقريره خلال 10 أيام، ويتعين على المحضر القضائي تحديد الثمن الأساسي الذي يتم تحديده في قائمة شروط البيع، هذا الإجراء حسم الجدل الفقهي والقضائي السابق، وضمن للمدين بيع عقاره بـ "القيمة السوقية التقريبية" بعيداً عن بخس الأثمان.

2. إجراءات الإيداع (الموعد والمكان)

يلتزم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة خلال ثلاثين (30) يوماً بعد دفع الرسوم القضائية المستحقة تسري من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب جزاءً صريحاً (كالبطالان) على مخالفة ميعاد الثلاثين (30) يوماً، مما يجعله ميعاداً تنظيمياً يهدف لتسريع الإجراءات دون المساس بصحتها ما لم يثبت الضرر وليس ميعاد مسقطاً للحق أو للإجراء بينما لا نجد أجلاً محدداً للمحضر القضائي للإيداع في حالة البيوع القضائية الخاصة.

¹ أنظر المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² تنص المادة 737 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكورة على أنه "يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحدد مسبقاً من طرف رئيس المحكمة ، يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل ال كي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره."

3. نظام التبليغ والإشهار لقائمة شروط البيع (الإعلام الخاص والعام)

لضمان الشفافية، اعتمد المشرع مسارين للإعلام والتبليغ بقائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي الأول خاص بأطراف التنفيذ عن طريق التبليغ الرسمي والثاني عام موجه للجمهور عن طريق النشر:

أ- **التبليغ الرسمي (الخاص):** يوجهه المحضر القضائي القائم بالتنفيذ خلال مهلة خمسة عشر (15) يوماً من إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة للأشخاص المحددين حصراً بالمادة 740 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم الذين لهم علاقة بالتنفيذ وهم: المدين، الدائنون بصفة فردية، الشركاء على الشيوخ والكفيل العيني والحائز إن وجدوا، بائع العقار ومقرض ثمنه والشريك المقاسم¹، ويمثل التبليغ "إنذاراً" بالاطلاع على القائمة لإبداء الاعتراضات خلال 3 أيام، وإلا سقط حقهم في التمسك بها، يتضمن التبليغ على الخصوص فضلاً عن تلك البيانات الواردة بالمادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني وجلسة النظر في الاعتراضات والتمن الأساسي.

ب- **النشر والتعليق (العام):** يهدف لجذب أكبر عدد من الجمهور في عملية بيع العقار المحجوز، ويتم عبر تعليق المحضر القضائي لمستخرج من قائمة شروط البيع التي تم إيداعها بلوحة الإعلانات بالمحكمة والبلدية وقباضة الضرائب، إضافة إلى النشر في **جريدة وطنية**، ويكون ذلك خلال أجل (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة للإعلان ومحضر التعليق بملف التنفيذ طبقاً للمادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم. ويثار التساؤل حول مدى كفاية النشر في الجرائد الورقية في ظل العصر الرقمي والتكنولوجي، وهو ما قد يتطلب من المشرع مستقبلاً اعتماد الوسائط الإلكترونية لضمان وصول الإعلان لأكبر عدد من المزايد². وبما يضمن تحقيق عدالة التنفيذ والبيع بالمزاد العلني بقيمة العقار الحقيقية.

¹ في حالة وفاة أحد أطراف التنفيذ يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع إلى الورثة بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وفي حالة عدم معرفة موطنهم فيتم في موطن المتوفي.

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص 12.

الفرع الثاني

دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع (الرقابة القضائية)

تعد قائمة شروط البيع، رغم صبغتها الإجرائية، عملاً قابلاً للخطأ أو التجاوز، لذا أوجد المشرع آلية قانونية "الاعتراض" كصمام أمان قانوني. الهدف من هذه المرحلة هو تصفية كافة النزاعات (سواء كانت شكلية أو موضوعية) قبل الانتقال إلى مرحلة "البيع النهائي"، لضمان وصول العقار إلى جلسة المزايدة وهو "مطهر" من أي عيوب قد تؤدي لبطلان البيع لاحقاً¹. لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى الإطار المفاهيمي للاعتراض وتكييفه القانوني أولاً، ثم أصناف الاعتراض وأخيراً القواعد الإجرائية والجهة القضائية المختصة في مسألة الاعتراض.

أولاً: الإطار المفاهيمي للاعتراض وتكييفه القانوني

يُعرف الاعتراض بأنه منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ العقاري، تتيح لذوي الشأن إبداء ملاحظاتهم وتمسكهم ببطلان الإجراءات أو تعديل بنود قائمة شروط البيع، لذلك فالتكييف القانوني للمنازعة أنها طريق إجرائي "خاص" بالتنفيذ العقاري دون غيره من الحجز، ويُكيف كخصومة قضائية محددة بميعاد سقوط، تهدف إما لإعادة التوازن المالي في شروط البيع أو لتقرير بطلان أحد إجراءات نزع الملكية².

ثانياً: التصنيف الموضوعي لأوجه الاعتراض (صور المنازعة)

تتنوع موضوعات الاعتراض لتشمل ثلاث صور رئيسية:

1. التمسك ببطلان الإجراءات: قد ينصب طلب الإبطال على أحد الأسباب:

- العيوب الشكلية: كالإخلال بإجراءات التنفيذ كعدم التبليغ الرسمي أو التكاليف بالوفاء أو بإجراءات الحجز وما يليه أو لتخلف أحد البيانات المذكورة بالمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم فتكون قابلة للإبطال لمن تقرر لمصلحته الإجراء خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في ذلك، مع الإشارة إلى أن هذا الأجل قد يتعارض مع أجل 3 أيام قبل جلسة الاعتراضات لتقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع تحت طائلة سقوط الحق³.

¹ مدحت محمد الحسني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص 648.

² أحمد أبو الوفاء، المرجع، ص 420.

³ أنظر المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم.

- **العيوب الموضوعية:** قد يؤسس طلب الإبطال بالمنازعة لعيب موضوعي يرتبط بصحة وجود الدين أو أهلية أطراف التنفيذ أو صحة السند التنفيذي.¹ ويستوي طريق إبطالها مع العيب الشكلي.

2. **إبداء الملاحظات (تجويد شروط البيع):** تهدف إلى تعديل بنود قائمة شروط البيع دون إبطالها من كل ذي مصلحة من أجل تعديل بنودها بإضافة أو حذف وتغيير مثل طلب الزيادة في الثمن الأساسي، أو طلب "تجزئة العقار" لتعظيم العائد وتحقيق البرح المالي، أو حذف شروط تعسفية تخالف النظام العام (كاستبعاد مزايدين دون وجه حق) أو طلب صاحب حق الارتفاق أو الانتفاع للإشارة إلى حقه كي لا تنازعه فيها مشتري العقار.²

3. **عوارض وقف أو تأجيل التنفيذ:** وهي مسائل تعترض عملية التنفيذ والبيع العقاري تتعلق ب:
- **قصر التنفيذ على جزء من العقار:** هي مكنة للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني عن طريق دعوى استعجالية للإيقاف المؤقت لإجراءات البيع على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة عندما يثبت أن قيمة إحداها أو جزء منها كاف للوفاء بديون جميع الدائنين الحاجزين والمصاريف المترتبة مع إمكانية استمرار أي دائن في البيع إذا أثبت أن الثمن غير كاف للوفاء بدينه ولو بعد رسو المزاد العلني.³

- **طلب تأجيل البيع للاستغلال:** يجوز للمدين، الحائز أو الكفيل العيني عن طريق دعوى استعجالية طلب تأجيل البيع العقاري لمدة لا تتجاوز سنة إذا كانت إيرادات العقار السنوية كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين عملاً بالمادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.
- **طلب وقف البيع للفسخ:** وهو وقف "وجوبي" يفرضه القانون إذا رفع البائع الأصلي أو أحد المقايضين أو الشريك المقاسم⁴، إذ باعتباره دائناً دعوى فسخ العقد التي ترفع على مشتري العقار المحجوز لعدم استيفاء الثمن بعد تبليغ المحضر القضائي، حيث تتوقف إجراءات البيع لحين فصل قاضي الموضوع في الملكية.⁵

¹ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 398.

² مدحت محمد الحسيني، نفس المرجع، ص 659.

³ أنظر المادة 743 الفقرتان 1 و2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

⁴ تجدر الإشارة إلى أن التساؤل المثار يتعلق بعدم ورود حالة مقرض ثمن العقار ضمن الفئات المذكورة رغم أنه يبلغ رسمياً من المحضر القضائي، فهل قصد المشرع أنه غير معني بإجراءات الفسخ المذكورة في المادة 745 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 257.

وترفع دعوى الفسخ وفقاً للإجراءات العادية وذلك عملاً بمقتضيات المادتين 744 و745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

ثالثاً: القواعد الإجرائية والجهة القضائية المختصة

نظم المشرع مسار الاعتراض بضوابط صارمة لضمان استقرار المعاملات على النحو التالي:

1. الأشخاص ذوو الصفة: هم الأطراف الذي يتعين على المحضر القضائي تبليغهم رسمياً بقائمة شروط البيع والمحدد حصراً (المدين المحجوز عليه، الحائز والكفيل العيني، الدائنون المقيدون، الشركاء على الشيوع إذا كان العقار المحجوز مشاعاً، بائع العقار أو مقرض الثمن أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجدوا وفي حالة وفاة أحد هؤلاء ترفع الدعوى من ورثتهم) الملكية¹.

ومع ذلك نرى أن المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم تتيح لكل شخص "الاطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة طالما أن الإعلام يكون بالتعليق بلوحة إعلانات المحكمة، لذلك فهي تفتح الباب لكل ذي مصلحة (كالمستأجر أو صاحب حق الارتفاق) لإبداء ملاحظاته أو بإثارة البطلان حمايةً لمركزهم القانوني.

2. آلية تقديم الاعتراض: يُقدم بموجب عريضة مسببة تودع بأمانة الضبط من الأشخاص المذكورين أو ورثتهم وتُسجل في سجل خاص، وتجري الخصومة في "غرفة المشورة" يرأسها رئيس المحكمة وبحضور الأطراف والمحضر القضائي كما نصت عليه المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ويخضع الاعتراض لمسألتين هما:

- **الميعاد الجوهري:** يجب تقديم عريضة الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام (03)

على الأقل، وإلا سقط الحق في التمسك بالاعتراض، وهو ميعاد سقوط لا يقبل الامتداد.

- **الاختصاص والفصل:** ينعقد الاختصاص لرئيس المحكمة (دائرة اختصاص موقع العقار المحجوز) بصفته قاضياً للاستعجال ويفصل في الاعتراض بأمر غير قابل للطعن في أجل أقصاه 8 أيام.

ونشير أن العلة التشريعية من جعل الأمر الفاصل في الاعتراض نهائي تماشيها مع طبيعة هذه الأوامر إذ يهدف المشرع من خلالها إلى تحقيق التوازن بين حماية حق الأطراف في الاعتراض وضمان استقرار المعاملات وحماية الراسي عليه المزاد وتحقيق الأمان القانوني للبيوع العقارية.

¹ راجع المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

الفرع الثالث

المسار الإجرائي لتحديد جلسة البيع وآليات الإشهار القانوني

تمثل هذه المرحلة حلقة الوصل بين "التحضير الورقي" و"التنفيذ الفعلي"؛ فبعد استنفاد سبل الاعتراض وتطهير قائمة شروط البيع، يسعى المشرع من خلال تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني والإشهار إلى خلق مناخ من العلنية والشفافية يضمن استقطاب أكبر عدد من المزايدين لتحقيق السعر العادل للعقار، ولتفصيل هذا المسار، سنقسم هذا الفرع إلى نقطتين أساسيتين: **النقطة الأولى** تتعلق بالقواعد المنظمة لتحديد جلسة بيع العقار (المكان والزمان) أما **النقطة الثانية** فتتعلق بنظام الإشهار القانوني لبيع العقار الذي يجسد العلنية والشفافية.

أولاً: القواعد المنظمة لتحديد جلسة بيع العقار (المكان والزمان)

بعد عبور مرحلة "تصفية الاعتراضات" وتطهير قائمة شروط البيع، يدخل التنفيذ العقاري مرحلته الحاسمة. ومع ذلك، لا يتحرك القضاء لتحديد موعد البيع تلقائياً، بل استلزم المشرع الجزائري "دفعه إجرائية" من ذوي الشأن، تعكس احترام مبدأ سلطان الإرادة حتى في ذروة التنفيذ الجبري¹.

1- آلية طلب تحديد جلسة البيع والعلة التشريعية

لا تتعقد جلسة البيع إلا بناءً على طلب كتابي يُقدم في شكل "عريضة"، ولا يجوز للمحكمة ممارسة هذا الاختصاص من تلقاء نفسها طبقاً للمادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. العلة من اشتراط الطلب حسب ما توصل إليه الفقه على أن اشتراط المبادرة من ذوي الشأن يهدف لترك مساحة أخيرة لـ "الصلح القضائي"، فقد تسفر المفاوضات بين الدائن والمدين عن تسوية ودية تنتهي بالوفاء أو جدولة للدين، مما يجعل البيع الجبري خياراً أخيراً وليس حتمياً².

ورغم صمت المشرع عن قالب محدد لها، استقر العمل القضائي على تقديم عريضة مكتوبة لرئيس المحكمة، ليصدر الأخير قراره في شكل "أمر على ذيل عريضة"، مما يمنح الإجراء سرعة ومرونة قضائية تتماشى مع طبيعة البيع بالمزاد العلني.

2- الصفة في تقديم طلب تحديد المزايدة

منح القانون حق تحريك إجراءات البيع العقاري لكل طرف في خصومة التنفيذ تتضرر مصالحه من بقاء الوضع على ما هو عليه.

¹ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 12.

² بداوي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 92.

الأشخاص المخولون غالباً هم الدائنون مهما كانت درجتهم كالدائن الحاجز، الدائنون المقيدون، إلا أن الحائز والكفيل العيني إن وجدوا أو حتى المدين نفسه إذا رغبوا في تسريع البيع لتقادي تراكم الفوائد أو المصاريف¹.

وقد حصرت المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الأشخاص المنوط بهم طلب البيع وهم **المحضر القضائي** القائم بالتنفيذ (باعتباره المحرك الإجرائي) أو **أي دائن طرف في الحجز مهما كانت درجته**، وذلك لضمان استمرارية التنفيذ في حال تقاعس الحاجز الأصلي.

3- ضوابط الاختصاص ومكان وزمان المزايدة

يتولى رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيع العقارية الذي يتم تعيينه من طرف الرئيس تحديد "الإطار الزمني" للمزايدة وفق الضوابط التالية:

- **الاختصاص المكاني (مقر المحكمة):** ينعقد الاختصاص للمحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع (المادة 1/753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم). ومن الناحية العملية، تُجرى المزايدة في إحدى **قاعات الجلسات الرسمية** بالمحكمة، لضمان هبة القضاء وتوفير الأمن اللازم لإدارة العملية².

- **تحديد الزمان (مواعيد السقوط):** يحدد الأمر القضائي بالبيع اليوم والشهر والساعة بدقة بعد الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة، وقد قيدت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم سلطة القاضي التقديرية بمواعيد جوهرية تهدف لموازنة مصالح الأطراف:

✓ **الحد الأدنى (20 يوماً):** لا يجوز إجراء البيع قبل مرور عشرين (20) يوماً من تاريخ الإعلان، لتمكين المزايدين من تحضير سيولتهم ودراسة العقار المحجوز.

✓ **الحد الأقصى (30 يوماً):** يجب ألا يتجاوز تاريخ الجلسة ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإعلان، لضمان عدم برود الاهتمام بالعقار أو تغير ظروف السوق³.

¹ فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دون طبعة، (دار النهضة العربية) 1980، ص 467.

² فتحي والي، المرجع نفسه، ص 469.

³ مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، 665.

– **أثر الاعتراضات:** تجدر الإشارة إلى أن الموعد المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع هو موعد "مبدئي"، فإذا قُدمت اعتراضات، فإن هذا التاريخ **يسقط حتماً**، ويستوجب استصدار أمر جديد بعد الفصل في تلك المنازعات.

ثانياً: نظام الإشهار القانوني لبيع العقار (العلانية والشفافية)

يعد الإعلان عن بيع العقار المحجوز الإجراء الجوهري الذي ينقل التنفيذ من دائرة "الخصومة الضيقة" إلى دائرة "الجمهور"، والهدف الأسمى منه هو استقطاب أكبر عدد من المزايدين لضمان بيع العقار بـ **"الثمن العادل"** الذي يحمي الموازنة بين مصلحة الدائن في الاستيفاء ومصلحة المدين في عدم بخس ماله. وقد اعتمد المشرع الجزائري استراتيجية مزدوجة للإعلام: إعلام خاص (الإخطار) وإعلام عام (النشر والتعليق).

1. الإخطار الخاص بذوي الشأن (إعلان الأطراف)

يهدف الإخطار الخاص إلى وضع أطراف التنفيذ في صورة الموعد النهائي للمزايدة، خاصة في الحالات التي يتم فيها تغيير الموعد نتيجة اعتراضات سابقة.

– **الأشخاص المعنيون بالإخطار:** أوجبت المادة 747 المذكورة آنفاً على المحضر القضائي إخطار كل من (الدائنين المقيدين، المدين، الحائز والكفيل العيني إن وجد). ونرى أن هذا الإخطار يمتد ليشمل كافة الأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم رسمياً بقائمة شروط البيع تأكيداً على حقهم في الرقابة على الفصل الأخير من التنفيذ¹.

– **الميعاد القانوني:** يجب أن يتم إخطار الأطراف قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني، وهو ميعاد يتيح للأطراف ترتيب أوضاعهم القانونية والمالية.

– **الجزاء المترتب:** غاب النص الصريح على بطلان التنفيذ في حال تخلف الإخطار، ونعتقد أن هذا الإغفال مرده أن الغاية من الإخطار تتحقق ضمناً عبر "الإعلان العام"، وبالتالي لا يُقضى بالبطلان إلا إذا أثبت صاحب المصلحة وقوع ضرر محقق بسببه، استناداً للقواعد العامة في المادة 60 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية². التي تنص على أنه "لا يقرر

¹ أنظر المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² فتحي والي، المرجع السابق، ص 466.

بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، و على من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه".

2. الإعلان العام (النشر والتعليق)

هو الوسيلة الأساسية لجلب المزايد من غير أطراف الخصومة، ويقوم على ركنين:
- إجراء النشر (الإعلام الصحفي): يحرر المحضر القضائي مستخرجاً يوقعه شخصياً ويتضمن البيانات الإلزامية (هوية الأطراف، تعيين العقار، الثمن الأساسي، زمان ومكان البيع).
✓ مكان النشر: في غياب صحف متخصصة، يتم النشر في الجرائد اليومية الوطنية الأكثر انتشاراً لضمان أوسع تغطية ممكنة¹.

✓ الميعاد الجوهري: حددته المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بفترة زمنية دقيقة (بين 20 و 30 يوماً قبل الجلسة)، وهو ميعاد يهدف لموازنة "العلنية" مع "سرعة التنفيذ".

- إجراء التعليق (الإعلام الميداني): أوجبت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم تعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في أماكن استراتيجية تضمن قرب الإعلان من موقع العقار وجمهور المزايد، ومنها: (مدخل العقار، لوحة المحكمة، البلدية، قبضة الضرائب، والساحات العمومية)². وفي أي مكان يراه مناسباً لضمان جلب أكبر عدد من المزايد.

3. النظام القانوني للبطلان والجزاءات الإجرائية

تثير مخالفة إجراءات النشر والتعليق إشكالات عملية، ويمكن تقسيم الجزاءات إلى ثلاث صور:
- الصورة الأولى: المطالبة بإلغاء البيع قبل الجلسة، إذ يحق لذوي الشأن (المبلغين من أطراف التنفيذ) طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق وإعادتها لأسباب قانونية بعريضة تُقدم قبل الجلسة بـ 3 أيام على الأقل، وهو ميعاد سقوط للحق في الإجراء إذا لم يتم مباشرته خلال ذلك الأجل، ويفصل رئيس المحكمة فيها يوم جلسة افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن والعلّة في ذلك تعود لطبيعة مثل هذا النوع من الأوامر الولائية المستعجلة التي تتطلب السرعة في الإصدار لتحقيق الموازنة بين حق الطرف في الطلب وضمان إتمام عملية البيع في أمان قانوني، ويكون إما

¹ أحمد خليل، المرجع السابق، ص 443.

² أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 715.

بالرفض إذا ثبتت صحة الإجراءات، وعليه تُفتح المزايدة فوراً، أو بالإلغاء إذا وجد سبب قانوني لذلك تُؤجل المزايدة وتُعاد الإجراءات على نفقة المحضر القضائي المقصّر¹.

- **الصورة الثانية: مخالفة المواعيد القانونية**، فإذا نُشر الإعلان من طرف المحضر القضائي في ميعاد أقل من 20 يوماً قبل جلسة البيع أو لأكثر من 30 يوم بعدها فلا يُقضى بالبطلان تلقائياً، بل يجب تطبيق "معيّار الغاية" فإذا حضر العدد الكافي من المزايدون بما يسمح القيام بعملية البيع وتحقق السعر العادل فالبطلان لا مبرر له، أما إذا تخلف الجمهور فيحق للمتضرر التمسك بالبطلان النسبي لإعادة الإشهار وعليه أن يثبت فوات المصلحة وتحقق الضرر منها فيحكم القاضي ببطلان عملية النشر والإعلان ويتم تأجيل عملية البيع إلى جلسة لاحقة جديدة².

- **الصورة الثالثة: نقص البيانات الجوهرية**، وهي حالة تتعلق بسهو المحضر القضائي عن ذكر أحد البيانات الواردة في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم في مستخرج إعلان البيع المنشور، إذ يخضع لنفس الحكم الوارد في الصورة الثانية؛ فالبطلان يدور مع تحقق الغاية وجوداً وعدماً، وهو بطلان نسبي لا تشيره المحكمة من تلقاء نفسها بل يتركه المشرع لمبادرة الأشخاص الذين تقرر هذا البطلان لمصلحتهم.

ومهما كان من أمر فإن القواعد العامة المقررة في البطلان تقضي أن لا يتقرر البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية من الإجراء الذي قرره القانون، فإذا لحق هذا البطلان مستخرج النشر للسهو في ذكر البيانات التي يجب أن تذكر فيه أو لعدم احترام الميعاد المقرر قانوناً للنشر، فهنا يحق لأصحاب المصلحة وذوي الشأن أن يتمسكوا بالبطلان، لأن البطلان المقرر في هذه الحالة هو بطلان نسبي وليس مطلق.

¹ أنظر المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008، ص 112.

المطلب الثاني

المسار الإجرائي لبيع العقار بالمزاد العلني وآثاره

بمجرد استيفاء كافة المقدمات الإجرائية وتطهير قائمة شروط البيع من الاعتراضات، تدخل خصومة التنفيذ مرحلتها الحاسمة والمتمثلة في "جلسة المزايدة"، ويُعد البيع بالمزاد العلني نظاماً قانونياً مركباً؛ فهو من جهة عمل إجرائي تشرف عليه السلطة القضائية، ومن جهة أخرى هو عقد يهدف إلى نقل الملكية بأعلى سعر ممكن حمايةً للذمة المالية للمدين وضماناً لاستيفاء حقوق الدائنين عند توزيع حاصل البيع بينهم سواء من المحضر القضائي أو بإشراف قضائي. ولضمان نزاهة هذه العملية، أحاط المشرع الجزائري جلسة البيع بسلسلة من الضوابط الصارمة، بدءاً من تحديد من يحق له دخول المزاد ومن يُحظر عليه ذلك، مروراً بما يضبط تأجيلها و وصولاً إلى آلية تقديم العطاءات وإجراءات رسو المزاد وما يترتب عليها من آثار قانونية، لذلك سنتطرق في **الفرع الأول** إلى الضوابط الموضوعية والإجرائية لدخول المزايدة العلنية، وفي **الفرع الثاني** فسنتناول آليات انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، أما في **الفرع الثالث** النظام القانوني لرسو المزاد العلني وتبعاته المالية، وصولاً لآخر مرحلة من عملية التنفيذ بتوزيع حاصل البيع في **الفرع الرابع**.

الفرع الأول

الضوابط الموضوعية والإجرائية لدخول المزايدة العلنية

لم يترك المشرع الجزائري باب المزايدة مفتوحاً على مصراعيه دون قيود، بل أخضع المشاركة في المزاد لرقابة "قاضي البيوع" لضمان جدية العروض وحماية حقوق الأطراف. وتتمثل هذه الشروط في أهلية المزايديين القانونية التي ستناولها أولاً ثم نتطرق إلى الموانع القانونية التي تمنع المشاركة في المزايدة ثانياً وفقاً لما يلي:

أولاً: الأهلية القانونية للمزايد (ركن الصفة)

يعد الدخول في المزايدة تصرفاً قانونياً دائراً بين النفع والضرر، بل هو من قبيل عقود المعاوضة التي تستوجب اكتمال الأهلية. وتتحدد هذه الأهلية¹ وفق مسارين:

¹ أحمد المعداوي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، جامعة بنها، كلية الحقوق، ص 81.

- بالنسبة لكامل الأهلية: استناداً للمادة 40 من القانون المدني¹، يجب أن يكون المزايد قد بلغ سن الرشد القانوني 19 سنة كاملة، متمتعاً بقواه العقلية وغير محجور عليه.

والغاية هنا هي ضمان إدراك المزايد للآثار المالية المترتبة على العطاء الذي يقدمه.

- بالنسبة لناقص الأهلية: إذا رغب قاصر أو محجور عليه في المزايدة (عن طريق أمواله الخاصة)، فلا يجوز له مباشرة ذلك بنفسه، بل يجب أن يتم عبر نائبه القانوني (الولي، الوصي، أو المقدم) مع ضرورة الحصول على إذن قضائي مسبق إذا اقتضت مصلحة القاصر ذلك، التزاماً بأحكام قانون الأسرة (المواد 87 وما يليها)²، لضمان عدم تبديد أمواله في صفقات غير مدروسة.

ثانياً: الموانع القانونية للمزايدة (الحظر الاستثنائي)

لم يكتفِ المشرع بشرط الأهلية، بل وضع "فيتو" قانوني يمنع فئات معينة من المشاركة في المزاد، ليس لنقص في أهليتهم، بل حماية لنزاهة العدالة ومنعاً لاستغلال النفوذ وتعارض المصالح:

- موظفو وأعوان القضاء (المادة 402 من القانون المدني): يمنع بطلاناً مطلقاً على القضاة، المحامين، الموثقين، وكتاب الضبط، شراء الحقوق المتنازع عليها بالجهة القضائية مكان عملهم، والعلة هي "سد ذريعة المحاباة" أو الاستغلال لتحقيق أرباح شخصية على حساب أطراف التنفيذ.

- المدين المحجوز عليه: المنع هنا منطقي وعملي؛ فمن غير المتصور قانوناً أن يزايد الشخص على ملكه، إذ لو كانت لديه السيولة الكافية للمزايدة، لكان الأجدر به الوفاء بدينه وتقادي إجراءات الحجز أصلاً³.

- النيابة الاتفاقية والقانونية: تطبيقاً للمادة 410 من القانون المدني، لا يجوز للنائب (وكيل، وصي، أو مقدم) شراء ما كلف ببيعه بموجب نيابته، وذلك لمنع تغليب مصلحته الشخصية (في خفض الثمن) على مصلحة من ينوب عنه.

- الخبراء العقاريون (المادة 411 من القانون المدني): يُحظر على الخبير الذي تولى تقييم العقار أو تحديد ثمنه الأساسي الدخول في المزاد. وهذا المنع جوهري؛ لأن الخبير هو من وضع "مفتاح البيع"، والخشية تكمن في تعمد وضع "سعر بخس" في تقريره ليتسنى له اقتناص العقار لاحقاً بآلية المزايدة.

¹ الأمر 85/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

³ محمد أحمد المعداوي، المرجع السابق، ص 82.

الفرع الثاني

آليات انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

تمثل جلسة البيع بالمزاد العلني "المحطة الإجرائية" الأخيرة التي يتجسد فيها التنفيذ الجبري بشكل علني. وهي ليست مجرد إجراء إداري، بل هي جلسة قضائية رسمية تهدف إلى تحقيق أعلى سعر ممكن للعقار من خلال المنافسة المشروعة، وذلك تحت إشراف قاضٍ متخصص يضمن نزاهة العملية واحترام حقوق كافة الأطراف، لذا سنتطرق في النقطة الأولى إلى الهيئة القضائية والإجرائية المشرفة على جلسة المزاد وفي النقطة الثانية المسار الإجرائي والموضوعي لجلسة المزايدة العلنية

أولاً: الهيئة القضائية والإجرائية المشرفة على جلسة المزاد

تخضع جلسة البيع بالمزاد العلني لنظام إجرائي صارم يستمد قوته من طبيعته القضائية، حيث أوجب المشرع بالمادتين 754 و755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم انعقاد الجلسة بتشكيلة بشرية محددة تضمن شفافية المزايدة وقانونية مخرجاتها. وتتألف هذه الهيئة من:

1. القاضي المشرف (رئيس المحكمة أو من ينوب عنه)

يعد القاضي هو المحرك الأساسي والرقيب الأعلى على جلسة المزايدة. وتتعقد الجلسة برئاسة رئيس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع، أو قاضٍ يفوضه لهذا الغرض. فهو الذي يترأس جلسة البيع بالمزاد العلني، وتجرى العملية تحت إشرافه، وتتمحور مهامه الجوهرية¹ حول:

- **الولاية القضائية:** افتتاح الجلسة وإدارة المزايدة وفق القواعد العامة لسير الجلسات مع بعض الإجراءات الخاصة بجلسة البيع بالمزايدة.

- **الرقابة الإجرائية:** التحقق من استيفاء "المقدمات الجوهرية" للبيع، وعلى رأسها سلامة إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق.

- **الفصل في الاعتراضات:** يختص القاضي قبل افتتاح المزاد بالفصل في الطلبات الاستعجالية الطارئة، مثل طلبات تأجيل المزاد أو إلغاء إجراءات النشر وإعادتها.

- **النطق بحكم رسو المزاد:** وهي المهمة الختامية يقرر فيها القاضي ملكية العقار لصاحب أعلى عطاء.

¹ بلقاسمي نور الدين، المرجع السابق، ص 74.

2. أمين الضبط (كاتب الجلسة)

يمثل أمين الضبط "الذاكرة التوثيقية" لجلسة البيع؛ فهو الموظف المختص بضبط مجريات المزادة وتدوينها. وتتمثل أدواره في التوثيق من خلال مسك سجل خاص بالبيع العقاري وتسجيل وقائع المزادة بدقة (العطاءات المقدمة، أسماء المزايدين، الزيادات، والإثبات بتدوين محضر الجلسة الذي يعد المرجع الأساسي لإثبات واقعة رسو المزاد وشروطه، وهو ما يضيف الصبغة الرسمية على العملية).

3. المحضر القضائي (القائم بالتنفيذ)

رغم أن المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم لم تفصل في اختصاصاته النوعية داخل الجلسة، إلا أنها جعلت حضوره وجوبياً، إذ تتجلى أهمية وجوده في عرض الحجج الإجرائية من خلال تقديم ملف التنفيذ كاملاً للقاضي، بما في ذلك محاضر التبليغ والنشر والتعليق، لتمكين المحكمة من التأكد من علنية البيع.

أما عن الدور الاستشاري الفني للمحضر القضائي فهو من خلال توضيح الوضعية المادية والقانونية للعقار بناءً على معانياته الميدانية السابقة، والرد على استفسارات المزايدين حول محتوى قائمة شروط البيع، مما يساهم في طمأنة الجمهور وجذب أكبر عدد من العطاءات.

ثانياً: المسار الإجرائي والموضوعي لجلسة المزادة العلنية

تعد جلسة المزادة المرحلة الديناميكية في التنفيذ العقاري، حيث تتداخل فيها السلطة الولائية للقاضي مع القواعد الإجرائية الصارمة. وسنتناول في هذه النقطة محطات افتتاح الجلسة، حالات العوارض (التأجيل والوقف)، ثم المسارات المختلفة للمزادة عبر الجلسات المتتالية.

1. افتتاح المزادة والتحقق من "تصاب الانعقاد"

تُفتح الجلسة علناً برئاسة القاضي المختص وبحضور أمين الضبط والمحضر القضائي. ويشترط المشرع لانعقاد الجلسة الأولى حضور أطراف الحجز (بعد تبليغهم بـ 8 أيام) ووجود نصاب بشري للمزايدين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص¹، لضمان حد أدنى من المنافسة الجدية.

2. عوارض الجلسة (التأجيل والوقف)

قد لا تنتهي الجلسة ببيع العقار فوراً، بل قد تعترضها أسباب قانونية تؤدي إما لتأخيرها أو لتوقيفها:

¹ أنظر المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

- تأجيل البيع (أسباب واقعية): يجوز للقاضي بناءً على طلب الأطراف تأجيل البيع لأسباب جدية، مثل:

✓ ضعف العروض أو قلة المزايدين: لحماية العقار من البيع بثمن بخس.
✓ وفاة المدين: حيث يُؤجل لتبليغ الورثة جملة أو إلى أحدهم بموطن مورثهم وإلزامهم بالوفاء ضماناً لحقهم في الدفاع¹.

✓ عيب في الإشهار: إذا لم يتم تبليغ ذوي الشأن في المواعيد القانونية مع ضوابطها المنصوص عليها قانوناً، إذ "تسب كل الآجال كاملة بحيث لا يحسب اليوم الأول للتبليغ الرسمي واليوم الأخير الذي ينقضي فيه الأجل، كما تحسب أيام العطل ضمن الآجال إذا كانت خلال الأسبوع بينما إذا اقترن يوم العطلة باليوم الأخير من الأجل فيمتد حسابه إلى أول يوم عمل موالي².

✓ أثر التأجيل: يُحدد موعد جديد (بين 30 و 45 يوماً) مع إعادة إجراءات النشر على نفقة طالب التأجيل (المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم).

- وقف البيع (أسباب قانونية): يؤدي لتعليق التنفيذ كلياً، ومن صورته:
✓ الطعن بالتزوير: في السند التنفيذي، عملاً بقاعدة "الجنائي يوقف المدني" (المادة 361 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم).

✓ التسوية والوفاء: يقوم فيها المدين بسداد الدين ومصاريف التنفيذ والبيع قبل رسو المزاد، مما يؤدي إلى سقوط غرض التنفيذ ومنه براءة الذمة بالوفاء وفقاً لقواعد القانون.

3. إدارة المزايدة (نظام الجلسات المتتابعة)

قسم المشرع مسار المزايدة إلى ثلاث محطات زمنية تختلف في ضوابطها المالية:
- الجلسة الأولى (جلسة الثمن الأساسي): تبدأ المزايدة بالثمن المحدد في قائمة شروط البيع، مع مبلغ تدرج لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) فإذا انقضت 15 دقيقة دون تقديم عرض يطابق أو يتجاوز الثمن الأساسي، أو لم يتحقق نصاب المزايدين، يُقرر القاضي من تلقاء نفسه التأجيل.

¹ أنظر المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم.

² أنظر قاعدة تطبيق المواعيد القانونية المنصوص عليها في القانون بأحكام المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم

كما يمكن أن يتم التأجيل بطلب من أطراف الحجز إذا كان مبني على أسباب جدية كقلة المزايدين أو ضعف العروض على أن تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل وفي كلتا الحالتين يتم التأجيل بذات الثمن الأساسي عملاً بمقتضيات المادتين 753 و 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

- **الجلسة الثانية (جلسة تخفيض العشر):** إذا لم يُبع العقار في الجلسة الأولى، يُعاد طرحه بذات الإجراءات. وهنا إذا كانت العروض لا تزال أقل من الثمن الأساسي، وغير كافية لتغطية قيمة الدين والمصاريف المترتبة يتدخل القاضي بإنقاص الثمن بمقدار "العشر (1/10)"، سعياً لزيادة جاذبية العقار مع الأمر بإعادة النشر والتعليق للتأجيل الجديد لعملية البيع.

إلا أن النص لم يحدد عبء تحمل تبعات إعادة النشر والإعلان كما هو في الحالة الأولى، لذا تطبق القواعد العامة في تحمل مصاريف التنفيذ على المدين المحجوز عليه، إذ تضاف إلى باقي المصاريف النهائية التي تخصم بعد الانتهاء من عملية البيع بالمزايدة.

- **الجلسات الموالية (جلسة البيع بأي ثمن):** نصت المادة 754 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على إمكانية بيع العقار لأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي. فيرسو على هذا الأخير المزاد مهما كان عدد المزايدين.

والحقيقية أن تطبيقها من الناحية العملية انحراف خطير عن الفلسفة الحمائية للملكية العقارية ويحمل في طياته أضراراً كبيرة على المدين وعلى صاحب الامتياز بسبب بخس ثمن العقار وتفاقم مديونية المدين بدلاً من أن يساهم البيع في سداد ديونه وكذلك على الدائن الحاجز إذا لم يتم البيع بالثمن الذي يغطي قيمة دينه، كما يفتح الباب للتواطؤ والممارسات التدليسية الناجمة عن تحالف غير قانوني للدائنين (السماسة)، وربما ما حاول المشرع تداركه في مسألة إعادة البيع بالمزاد العلني عند بيعه بأقل من الثمن الأساسي كما سنتطرق إليه لاحقاً.

4. **تعدد العقارات وترتيب البيع:** (المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم)، إذا شمل التنفيذ عدة عقارات، تُباع بالتتابع حسب ترتيب قيد الحجز. ومراعاةً لمبدأ "التناسب"، أوجب القانون على القاضي التوقف فوراً عن بيع باقي العقارات إذا غطى ثمن العقار الأول (أو العقارات الأولى) أصل الدين والمصاريف، مع رفع الحجز عن الباقي تلقائياً¹.

¹ الأنصاري حسن النيداني، المرجع السابق، ص 207.

الفرع الثالث

النظام القانوني لرسو المزاد العلني وتبعاته المالية

يعد حكم رسو المزاد المحصلة النهائية لسلسلة الإجراءات التنفيذية، وهو العمل القانوني الذي يقرر انتقال الملكية من المدين إلى المزايد الأخير. وقد أحاط المشرع الجزائري هذا الإجراء بضوابط زمنية ومالية صارمة لضمان جدية البيع وحماية حقوق الخزينة والأطراف. ستناول في النقطة الأولى رسو المزاد العلني والتبعات القانونية والمالية وفي النقطة الثانية النظام القانوني لحكم رسو المزاد وآثاره الجوهرية.

أولاً: رسو المزاد العلني والتبعات القانونية والمالية

يعد حكم رسو المزاد الثمرة النهائية والهدف المقصود من كامل إجراءات التنفيذ الجبري على العقار. وهو الإجراء الذي ينهي مرحلة المزايدة لتبدأ مرحلة نقل الملكية والوفاء بالالتزامات المالية.

1. إجراءات رسو المزاد وآلية إيقاع البيع

تتحقق واقعة البيع القضائي بمجرد وصول المزايدة إلى عرض لا يُزاد عليه، وفق ضوابط إجرائية صارمة تضمن الشفافية:

- قاعدة الدقائق الثلاث (النداءات المتتالية): استناداً للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم لا يرسو المزاد إلا بعد النداء بالثمن ثلاث (3) مرات متتالية تفصل بين كل نداء وآخر دقيقة (1) واحدة. هذا الميعاد الجوهري يمنح المزايدين فرصة أخيرة للمنافسة، وبإنقضائه يلتزم القاضي بإيقاع البيع على صاحب العرض الأخير.

- استقلالية العروض: يتميز المزاد بقاعدة "سقوط العرض السابق بالعرض اللاحق"، فكل عرض جديد يحل صاحبه السابق من التزامه. والملاحظ هنا أن بطلان العرض الأخير لا يعيد إحياء العروض السابقة، بل يوجب إعادة المزاد من جديد لضمان الوصول لأفضل سعر في ظروف قانونية سليمة¹.

2. الالتزامات المالية المترتبة على الراسي عليه المزاد

لا تقتصر مسؤولية المشتري على دفع الثمن، بل تمتد لتشمل حزمة من الالتزامات المالية الإلزامية التي يحددها القانون:

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 207.

أ- الالتزامات تجاه ثمن العقار:

✓ دفع الخمس (5/1) والمصاريف: يلتزم المشتري فوراً في الجلسة بدفع خمس الثمن مع المصاريف والرسوم.

✓ تكملة الثمن: يجب إيداع باقي المبلغ خلال ثمانية (8) أيام، وفي حال التخلف يُعذر المشتري لمدة خمسة (5) أيام، وإلا أُعيد البيع على ذمته، مع تحمله "فارق الثمن" في حال انخفاضه في المرة الثانية، وحرمانه من "الزيادة" في حال ارتفاعه. وهو الجزاء الوحيد المترتب على مخالفة إجراء تكملة باقي ثمن البيع للراسي عليه المزاد في الأجل القانوني.

ب- الالتزامات الضريبية (رسوم التسجيل والإشهار):

- رسم التسجيل: وفقاً للمادة 252 من قانون التسجيل المعدلة¹ يخضع البيع وإعادة البيع العقاري لرسم قدره 5 بالمئة من الثمن، وتنخفض في حالة الشيوخ لتصل إلى 3 بالمئة للغير أو 1.5 بالمئة للشريك المشاع، والحقيقة أن هذا الرسم نسبي محصل لصالح خزينة الدولة.

- رسم الإشهار العقاري: عند إشهار الحكم بالمحافظة العقارية يدفع رسم 1 بالمئة من قيمة العقار المصرح بها المادة 353 مكرر من قانون التسجيل المعدل والمتمم

- أتعاب المحضر القضائي يتحمل الراسي عليه المزاد أتعاب المحضر القضائي وفقاً للنسب التنافسية المقررة في المرسوم التنفيذي 09/78²، والتي تتراوح بين 8 بالمئة (للمبالغ الصغيرة) وتصل إلى 1 بالمئة (للمبالغ الضخمة التي تفيد المليار سنتيم)، وتُصنف هذه الأتعاب في منطوق الحكم. إلا أن هذه النسب يتعين إعادة مراجعتها بعد صدور القانون 13-23 الجديد الذي يعدل ويتمم القانون المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي والتخلي عن مهنة محافظ البيع بالمزايدة وإدماجهما في مهنة واحدة.

3. إعادة البيع بالمزاد العلني بزيادة السدس (آلية الحماية المتأخرة)

أجاز المشرع في المادتين 760 و761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم مراجعة نتيجة المزاد خلال (8) أيام من صدور الحكم، وذلك عبر "عرض زيادة السدس" تهدف

¹ الأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 102 صادرة في 26 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم بالقانون 18-24 المؤرخ في 23 ديسمبر 2024 جريدة رسمية، عدد 84 صادرة في 29 ديسمبر 2024.

² مرسوم التنفيذي رقم 78-09 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (11) صادرة في 15 فبراير 2009.

إلى رعاية مصلحة المدين والدائن بضمان بيع العقار بأعلى سعر ممكن، خاصة إذا كان ثمن المزاد الأول دون القيمة الحقيقية.

أما عن الإجراءات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني بزيادة السدس (6/1) فنقدم عريضة مع إيداع كامل الثمن الجديد (الثن الأول زائد السدس) إلى جانب المصاريف. وفي حال تراجع عارض الزيادة، يُفصل في طلبه بأمر غير قابل للطعن، ويستقر البيع لصالح المشتري الأول.

ثانياً: النظام القانوني لحكم رسو المزاد وآثاره الجوهرية

يُعد حكم رسو المزاد الأداة القانونية التي تُتَّوَجَّعُ بها خصومة التنفيذ العقاري، وهو ليس مجرد إجراء روتيني، بل هو "سند ملكية" وقرار قضائي ذو طبيعة مركبة¹.

1- مفهوم حكم رسو المزاد ومضمونه

حكم رسو المزاد هو القرار الصادر عن القاضي بإيقاع البيع على صاحب العطاء الأعلى الذي استوفى الشروط المالية والقانونية. واستناداً للمادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، يجب أن يشتمل هذا الحكم على بيانات جوهرية تتجاوز البيانات المألوفة للأحكام²، منها:

- ✓ بيانات السند التنفيذي وإجراءات التبليغ والتكليف بالوفاء.
- ✓ وصف دقيق للعقار وتحديد الثمن الأساسي وثن رسو المزاد.
- ✓ الهوية الكاملة للمشتري الجديد وتحديد وقت دفع الثمن.
- ✓ الأمر بالتسليم: وهو شق تنفيذي يُلزم المحجوز عليه أو الحارس بتسليم العقار للراسي عليه المزاد.

2- الطبيعة القانونية للحكم (بين العمل الولائي والعقد القضائي)

ثارت نقاشات فقهية وقضائية حول طبيعة هذا الحكم، وتلخصت في الاتجاهات التالية:

- **التكييف التشريعي:** اعتبره الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المدني في المواد 69، 360، 385 بمثابة "بيع قضائي جبري"، حيث تسري عليه قواعد البيع مع استثناءات تتعلق بعدم جواز الطعن بالغبن أو ضمان العيب الخفي.

¹ بدوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 135.

² بدوي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 138-139.

– **التكييف الفقهي والقضائي:** استقر الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا (القرار رقم 292327 الصادر بتاريخ 2003/01/29¹ وكذا الفقه المقارن على أنه "قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي غير قابل لأي طعن. فهو لا يفصل في خصومة موضوعية، بل يوثق واقعة البيع الجبري، وعليه فهو لا يحوز حجية الشيء المقضي فيه ولا يقبل طرق الطعن العادية أو غير العادية (حسب المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم).

3- حجية الحكم وطرق المنازعة فيه

رغم أن الحكم غير قابل للطعن، إلا أن المشرع والفقه أجازا "الدعوى الأصلية بالبطلان" أمام قاضي الموضوع كعلاج استثنائي² في حالات محددة:

- وقوع عيب جوهري في إجراءات المزايدة أو شكل الحكم.
- عدم تبليغ ذوي الشأن بقائمة شروط البيع.
- بطلان السند التنفيذي ذاته أو التنفيذ على ملك الدولة
- عيب في إجراءات المزايدة أو عيب في شكل الحكم³.

ودعوى البطلان هذه قد يتمسك بها أطراف التنفيذ كالمنفذ عليه والحائز والكفيل العيني والدائنين الذين لم يبلغوا مسبقا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة⁴.

وجاء في اجتهاد المحكمة العليا أنه "لا تنشأ مشاركة شخص في مزايدة فاشلة، منصبة على بيع عقار، أي حق له على هذا العقار، ولا تمنحه صفة المطالبة بإبطال عقد بيعه"⁵.

لذلك فإن قبول دعوى البطلان يؤدي إلى زوال كل أثر ترتب على حكم رسو المزاد من وقت صدوره تطبيقا لقاعدة ترتيب الأثر الإنعقادي في البيع الرضائي، لأنه لا ينشئ ملكية جديدة للراسي

¹ مجلة قضائية، العدد الأول، سنة 2003، ص 206 .

² الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، المجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، 2004، ص 109 .

³ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر. ص 316.

⁴ دكتور احمد مليجي، مرجع سابق، ص 922.

⁵ ملف رقم 606876 قرار بتاريخ 2010/10/21 مجلة المحكمة العليا العدد 01 سنة 2012 ص 118.

عليه المزاد، بل يتم مواصلة الإجراءات بدءاً من الاجراء المصحح، ما لم يكن البطلان قد لحق إجراء جوهري من اجراءات التنفيذ كأن يتعلق بالسند التنفيذي ذاته، أو لعدم جواز التنفيذ على العقار المنفذ عليه كان يكون ملكاً للدولة¹.

4- الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد

يترتب على قيد الحكم برسو المزاد بالمحافظة العقارية من المحضر القضائي خلال مهلة شهرين (2) من تاريخ صدوره آثار قانونية² بالغة الأهمية:

- **انتقال الملكية:** تنتقل كافة حقوق المدين الارتفاقات العالقة بالعقار إلى المشتري الجديد بحالتها وقت قيد أمر الحجز كما نصت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم وأشارت إليه المادة 90 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري³.
- **تطهير العقار:** وهو الأثر الأبرز، حيث تنقضي جميع الرهون والتأمينات العينية بمجرد قيد الحكم (المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم). وتتحول حقوق الدائنين من "العقار ذاته" إلى "الثلث المودع" في خزينة المحكمة.
- **إعفاء الدائن المشتري:** وفقاً للمادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، إذا كان الراسي عليه المزاد هو الدائن الحاجز وكان دينه في مرتبة تسمح له بالاستيفاء، يجوز للقاضي اعتباره معفى من دفع الثلث (المقاصة بين الثلث والدين).
- **التزام التسجيل:** يلتزم المحضر القضائي بشهر الحكم خلال شهرين، وإلا أعيد البيع على ذمة المشتري لتماطله (762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم).

¹ أحمد خلاصي مرجع سابق ص 437.

² محمد حسنين، المرجع السابق، ص 200-201.

³ المرسوم التشريعي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 سنة 1976.

الفرع الرابع

النظام القانوني لتوزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني

تُشكل عملية توزيع حاصل التنفيذ الجبري للعقار ببيعه بالمزاد العلني تصفية لجميع مراحله والغاية النهائية التي يسعى إليها الدائنون لاستيفاء حقوقهم باقتسام تلك الأموال المتحصل عليها، غير أن هذه العملية لا تتم بطريقة عشوائية أو متساوية بين الجميع، بل تخضع لضوابط قانونية صارمة تقوم على فلسفة "مراعاة مرتبة الدائنين" وطبيعة حقوقهم، وقد نظم المشرع الجزائري الإجراءات المتبعة بالمواد (790 إلى 799) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم وأحكام القانون المدني لا سيما عند عدم كفاية الأموال المتحصلة من البيع للوفاء بديون جميع الدائنين بتطبيق قاعدة (قسمة غرماء) فيما تبقى الأولوية للدائن صاحب حق الامتياز، لذلك سننتقل إلى شروط مرحلة عملية التوزيع أولاً ثم طرق التوزيع عند كفاية الأموال المتحصلة من البيع ثانياً وصولاً إلى كيفية التوزيع عند عدم كفاية الأموال ثالثاً.

أولاً: الشروط الواجبة عند عملية توزيع حصيلة البيع

1- انفراد حاصل البيع على الدائنين المقيدين:

بمعنى أن توزيع حاصل البيع يقتصر على الدائنين المسجلين فقط ويخصّص لهم فقط، فالقاعدة العامة تقضي بتساوي جميع الدائنين في استيفاء حقوقهم من حصيلة البيع ما لم يكن بينهم من له حق عيني على العقار المباع على أساس الرهن أو التأمين أو أي امتياز آخر¹ فالامتياز أولوية أقرها القانون تمنح حق الأفضلية عملاً بمقتضيات المادتين 907 و 982 من القانون المدني، وقد يتقدم الدائن دون وجود امتياز خاص مثل حالة الدائن الذي يقوم بإجراء الإيداع والتخصيص².

2- حيافة الدائن للسند التنفيذي:

يتعين كقاعدة عامة على الدائن مهما كانت مرتبه أن يحوز على سند تنفيذي يمنحه الحق في حاصل بيع العقار، فالسند التنفيذي هو عنوان الدين المطالب به، إلا أنه

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 248.

² تنص الفقرة الأخيرة من المادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على «للدائن الذي تقرر الحجز لصالحه، له الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها».

وخلافا للقاعدة يجوز للدائن الذي ليس بيده سند تنفيذي الحصول على ديونه شريطة أن تكون بموافقة صريحة ومكتوبة من المدين المحجوز عليه عملا بأحكام المادة 791 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم¹.

3- انتفاء منازعات جدية في إجراءات التنفيذ:

ويقصد به عدم حصول أي مانع مؤقت يحول دون الاستمرار في عملية توزيع حاصل البيع بسبب قيام منازعة قضائية في إجراءاتها أدت إلى توقيفها لأي سبب.

ثانيا: توزيع حاصل البيع بالمزاد العلني عند كفاية الأموال عند التوزيع

عند كفاية الأموال المتحصل عليها من عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني يقوم المحضر القضائي بتسديد ديون جميع الدائنين مهما كانت مرتبتهم ولو لم يكونوا حاملين لسندات تنفيذية وفقا للقواعد المنصوص عليها بالمادتين 790 و 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم²، لذلك سنمير بين حالتين:

1- حالة الدائنين الحائزين على سندات تنفيذية:

عند وجود من يملك السند التنفيذي دائنا وحيدا يطبق مبدأ الاستيفاء المباشر وفقا للمادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بتطبيق فيستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي وعندما لا تغطي تلك الأموال دينه كليا يبقى له الحق في التنفيذ على الأموال الأخرى طالما لم تبرأ ذمة المدين كليا بعد، أما إذا تعدد الدائنون الحاجزون والمتدخلون والممتازون وكانت تلك المبالغ كافية للوفاء لكل الديون والمصاريف وجب أن يتحصل كل دائن بيده سند تنفيذي على حقه دون أن تظهر الأولوية لأي دائن على الآخر³.

¹ أنظر الفقرة 2 من المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم

² تنص المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على أنه «في حالة تعدد الدائنين، وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ ان يؤدي لكل دائنيه بعد تقديمه لسنده التنفيذي. يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من امدين المحجوز عليه ».

³ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 343 .

2- حالة عدم حياة الدائنين لسندات تنفيذية:

تجيز المادة 791 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، لأي دائن لا يملك سند تنفيذي في مواجهة المدين المحجوز عليه أن يتقدم بطلب أمام المحضر القضائي لاستقاء حقه من ناتج بيع عقار مدينه بعد حصول جميع الدائنين المقيدين لأموالهم بتوافر شرطين الأول هو كفاية حاصل البيع لسداد دينه والثاني أن تكون بموافقة مكتوبة من المدين أي بإجازة منه وإقرار على صحة الدين.

ثالثا: توزيع حاصل البيع بالمزاد العلني عند عدم كفاية الأموال عند التوزيع

تغلّ يد المحضر القضائي عند اجتماع الدائنين مع عدم كفاية الأموال فتتدخل السلطة القضائية للإشراف على عملية التوزيع بسبب ما تثيره من تعقيدات، إذ تمر بمراحل هي:

2- يودع المحضر القضائي الأموال بأمانة ضبط المحكمة مكان التنفيذ مع جدول الأموال ومحضر رسو المزاد، فيقوم الأخير بإخطار رئيس المحكمة كتابيا¹.

3- يعد رئيس المحكمة قائمة مؤقتة للتوزيع تتضمن الدائنين المقيدين جميعا وذلك خلال أجل 15 يوم من تاريخ تلقيه الإخطار، تودع بأمانة الضبط ويعلق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوم، والعلّة في ذلك لاحتمال قدوم دائنين آخرين بيدهم سندات تنفيذية أو سندات دين بطلب القيد بمجموع الدائنين لأمانة الضبط خلال أجل عشرة (10) أيام كاملة² طبقا للمادتين 794 و795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

4- يصدر رئيس المحكمة أمرا بتحديد جلسة التسوية الودية بطلب ممّن يهّمه التعجيل، وبالجلسة يتحقق الرئيس من حضور الدائنين وصدقتهم وسنداتهم وطلبات التسجيل إن وجدت فيشطب من لم يثبت صفته، ويصدر أمرا ولأثيا لرئيس أمناء الضبط لمنح المبالغ لكل دائن وفقا للقائمة المؤقتة في حالتين، عند حصول اتفاق الدائنين على القائمة بمحضر يوقع من الجميع فيعد سند تنفيذي وحالة تغيب

¹ أنظر المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم .

² انقضاء أجل 10 أيام من تاريخ آخر يوم لأجل تعليق القائمة المؤقتة (30 يوم) يعتبر مسقط لحق الدائن في طلب القيد على أن يعتد بالأجل الكامل أي لا يحسب يومي التبليغ وانقضاء الأجل وإذا كان اليوم الأخير ليس يوم عمل يمدد الأجل لليوم الموالي طبقا للمادة 450 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

الدائنين عن الجلسة إذ يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة لتصبح نهائية، وإذا تغيب أحدهم فقط فيتم التوزيع مع حفظ حقوقه دون أن يكون له الحق في الطعن بالقائمة المؤشر عليها من الرئيس¹.

5- اعتراض أي دائن حضر جلسة التسوية على القائمة المؤقتة يكون أمام رئيس المحكمة الذي يفصل فيه خلال ثمانية (8) أيام بأمر قابل للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي خلال أجل عشرة (10) أيام شريطة أن يكون المبلغ المتنازع عليه يتجاوز (200.000 دج)، لذلك يرى الكثير من القانونيين أن المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم استتنت منازعات التوزيع من الأثر الموقوف للاستئناف لضمان سرعة التنفيذ²، وهو في الحقيقة تكريس لفاعلية التنفيذ الجبري وتقديم لمصلحة الائتمان وحقوق الدائنين ومكافحة الطعون الكيدية.

وحسب رأينا يبقى الإشكال مطروحا في حالة إلغاء أو تعديل أمر التوزيع عند الفصل في أمر الاعتراض فهل يلتزم الدائن من تسلّم المبالغ دون وجه حق بردها.

رابعا: مراعاة مرتبة الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

وضع المشرع في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية تقسيماً هرمياً دقيقاً لدرجة الدائنين؛ حيث يُقدم أصحاب الحقوق الممتازة والرهنون المقيدة رسمياً على الدائنين العاديين، تحقيقاً للتوازن بين استقرار المعاملات المالية وحماية الائتمان العقاري من جهة، وضمان العدالة الإجرائية بين الحاجزين من جهة أخرى، فيتم وفقاً لما يلي:

1- الدائنون العاديون المتساوون لوحدهم:

إذا وجد مجموعة من الدائنين العاديين يستوفون حقوقهم بالتساوي دون أفضلية أحدهم على الآخر فإذا كانت الأموال غير كافية للوفاء بجميع ديونهم تقسم بينهم "قسمة غرماء" أي استيفاء ديونهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم³.

¹ أنظر المادتين 796 و 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم .

² سايج سنوسي، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد-قانون رقم 08-09 (الحجوز)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2011، ص244

³ بريارة عبد الرحمان، نفس المرجع، ص 359.

وتجسدا للمبدأ العام الوارد في المادة 188 من القانون المدني التي تنص على أن "أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وفي حالة عدم وجود حق افضلية مكتسب طبقاً للقانون، فإن جميع الدائنين متساوون اتجاه هذا الضمان"، فجميع الدائنين العاديين متساوون في ذمة مدينهم أياً كان تاريخ نشوء حقهم وأياً كان تاريخ اكتساب هذه الأموال¹، فلا يجوز للدائن اللاحق أن يدعي حرمان الدائن السابق للأموال التي اكتسبها مدينه بعد نشأة حقوق الدائنين الأولين².

2- الدائنون الممتازون:

- هم الدائنون الذين منحهم القانون "امتيازاً" وألوية قصوى نظراً لطبيعة ديونهم، وقد وردت أحكام "حق الامتياز"³ في المواد من 982 إلى 988 من القانون المدني⁴، إذ يتم ترتيبهم في القانون المدني والنصوص الخاصة على النحو التالي:
- **المصاريف القضائية ومصاريف البيع:** هي الأموال التي أنفقت في عملية التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني (مثل أتعاب المحضرين القضائيين والإشهار)؛ وتخصم قبل أي دين آخر ولو كان ممتازاً طبقاً للمادة 990 من القانون المدني.
 - **المبالغ المستحقة للخرينة العمومية:** مثل الضرائب والرسوم والحقوق المعدة من المصالح الجبائية وفقاً للقوانين والمراسيم المتعلقة بها طبقاً للمادة 991 من القانون المدني.
 - **أجور العمال:** المستحقات المالية المتأخرة للعمال والأجراء حماية للجانب الاجتماعي فتمنح لها الأفضلية من أي دين آخر، وهذا ما نصت عليه المادة 89 من القانون 11/90 المتعلق بعلاقات العمل⁵.

¹ بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 359.

² إبراهيم نبيل سعد، التأمينات العينية والشخصية منشأة المعارف بالإسكندرية مصر، 1982، ص 15.

³ تعرفه المادة 982 منه على أنه "ألوية يقررها القانون لدين معين، مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"

⁴ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني جريدة رسمية عدد 75 سنة 1975 والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 مؤرخة في 13 ماي 2007.

⁵ المادة 89 من القانون 11/90 المتعلق بعلاقات العمل، جريدة رسمية عدد 17 مؤرخة في 17 شوال عام 1410 الموافق ل 25 أبريل 1990.

- ديون النفقة الغذائية: منح القانون لهذه الفئة من الديون الأولوية في التحصيل طبقاً للفقرة 3 من المادة 779 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم¹.
- ديون هيئات الضمان الاجتماعي: لها امتياز بعد أجور العمال وديون الخزينة العمومية طبقاً لما نصت عليه القانون 08/08 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي².
- الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية: تتمتع المؤسسات المالية والمصرفية في المنظومة القانونية الجزائرية بمركز حمائي استثنائي عند توزيع الحاصل المالي لبيع العقار المحجوز، حيث أفرد لها المشرع امتيازاً قانونياً خاصاً يضمن استرداد أموالها وقروضها الاستثمارية أو العقارية بأولوية؛ فالمواد من 139 إلى 142 من القانون رقم 09/23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي³ منحت للمؤسسات الحق في قيد رهون رسمية من الدرجة الأولى على العقارات الممولة، فيترتب على هذا الامتياز تفوقها على كافة الدائنين العاديين و أصحاب الحقوق المقيدة اللاحقة لها في التاريخ؛ بحيث يستخلص البنك أصل دينه والفوائد الاتفاقية المترتبة عليه مباشرة بعد خصم المصاريف القضائية ومستحقات الخزينة وصناديق الضمان الاجتماعي، والحقية أنه خيار تشريعي يعزز الثقة في النظام المصرفي ويشجع الائتمان ويحمي الأموال العامة والخاصة المودعة لدى هذه المؤسسات من مخاطر إفسار المدينين⁴.

¹ تنص على أنه "تبقى الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق الأولوية على باقي الديون عند الاستيفاء وفقاً للترتيب المنصوص عليه في القانون المدني"

² المادة 67 من القانون 08/08 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 24 صفر عام 1429 الموافق ل 02 مارس 2008 .

³ القانون 09/23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي، جريدة رسمية عدد 43 مؤرخة في 27 يونيو 2023 ألغى أحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض.

⁴ تنص المادة 139 من القانون 09/23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي على "تستفيد البنوك والمؤسسات المالية من امتياز على جميع الأملاك والديون المستحقة لها والأرصدة المسجلة في الحساب ضماناً لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة لها أو المخصصة لها كضمان، وإلياء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان. يترتب هذا الامتياز فوراً بعد امتيازات الأجراء والخزينة العمومية وصناديق التأمين الاجتماعي، وتتم ممارسته اعتباراً من تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى الغير المدين، أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب"



خاتمة

خاتمة

يتبين من خلال هذه الدراسة أن نظام التنفيذ الجبري على العقار المحجوز لا يقتصر على كونه مجرد مجموعة من الإجراءات الشكلية الهادفة إلى استيفاء الحقوق، بل يمثل منظومة قانونية متكاملة ذات بعدين متلازمين: بعد قانوني يهدف إلى حماية حق الدائن في التنفيذ الفعلي، وبعد إنساني واجتماعي يراعي مركز المدين ويضمن عدم المساس بحدوده الدنيا للعيش الكريم. وهو ما يعكس التوازن الذي يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيقه بين فعالية التنفيذ وضمانات الحماية القانونية للأطراف.

وانطلاقاً من ذلك، خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج الأساسية يمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: النتائج

1. إن نظام التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري، وخاصة بموجب القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية رَسَخَ مبدأ الفعالية التنفيذية من خلال تمكين الدائن من الوصول إلى حقه عبر إجراءات الحجز والبيع الجبري، بما يضمن عدم بقاء الأحكام القضائية دون تنفيذ فعلي .
2. إن المشرع قد عزز دور المحضر القضائي باعتباره فاعلاً محورياً في عملية التنفيذ، من خلال منحه صلاحيات قانونية تمكّنه من مباشرة إجراءات الحجز والاستعانة بالقوة العمومية عند الاقتضاء .
3. في المقابل، تبنى المشرع توجّهاً حمائياً واضحاً تجاه المدين، من خلال إقرار حصانات على بعض الأموال الضرورية للمعيشة، بما يجسد مبدأ "أنسنة التنفيذ الجبري" وتوازن المصالح داخل العلاقة التنفيذية .
4. كما يتضح أن النظام القانوني للتنفيذ الجبري يسهم في حماية استقرار المراكز القانونية، من خلال إخضاع الأموال القابلة للحجز لضوابط دقيقة، مع استثناء الأموال العامة ضماناً لاستمرارية المرفق العام .
5. رغم التطور التشريعي الملحوظ، إلا أن التطبيق العملي لا يزال يطرح إشكالات تتعلق بالبطء الإجرائي، وتعدد المتدخلين في مرحلة التنفيذ، وضعف الرقمنة في بعض المراحل .

ثانيًا: الاقتراحات

على ضوء ما سبق، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات الرامية إلى تعزيز فعالية نظام التنفيذ الجبري، أهمها:

1. استحداث قضاء تنفيذ متخصص (قاضي التنفيذ):

من شأنه توحيد سلطة الإشراف على إجراءات التنفيذ، وتقليص التداخل بين الجهات القضائية، بما يضمن سرعة البت وحسن تسيير منازعات التنفيذ .

2. تعزيز الرقمنة في إجراءات التنفيذ:

من خلال اعتماد التبليغ الإلكتروني، والمزايدات العلنية الرقمية في بيع العقارات، بما يحد من البيروقراطية ويعزز الشفافية ويقلل من مخاطر التلاعب .

3. تطوير منظومة الحماية الإنسانية للمدين:

عبر مراجعة قائمة الأموال غير القابلة للحجز بما يتلاءم مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية، لضمان التوازن بين حق الدائن وكرامة المدين .

4. تدعيم التنسيق بين المتدخلين في التنفيذ:

من خلال ضبط العلاقة بين القاضي والمحضر القضائي والجهات الإدارية، بما يحد من التشتت الإجرائي ويضمن نجاعة التنفيذ .

5. إسناد مهام تقييم العقار وتحديد الثمن الأساسي لمختصين من أملاك الدولة:

اقتراح إسناد مهمة تقييم العقار وتحديد ثمنه الأساسي لخبراء مختصين ضمن إدارة أملاك الدولة لا سيما في حالات تشابه التقييمات أو تعارضها وعدم وصولها للسعر الحقيقي للعقار محل التنفيذ الجبري، وبذلك يعد خياراً وإجراءً بالغ الأهمية؛ كونه يضمن الحياد التام والاستقلالية بعيداً عن ضغوط الأطراف أو المصالح الشخصية، كما تمتلك إدارة أملاك الدولة قواعد بيانات عقارية شاملة ومحدثة ومؤشرات حقيقية لأسعار السوق (القيم المرجعية للعقارات)، مما يُمكن خبراءها من تقديم تقييمات فنية دقيقة وواقعية تجنب العقار المحجوز مخاطر "البخس في الثمن" الذي يضر بالمدين، أو "المغالاة الفرطة" التي تنفر المشتريين بالمزاد وتعطل التنفيذ.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

01 - باللغة العربية:

- إبراهيم بن داود، الأسناد التجارية في القانون التجاري الجزائري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2011.
- ابراهيمي محمد، القضاء المستعجل، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2007،
- أبو عطية هيكمل علي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2008، ص 263.
- أحمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة الناشر للمعارف، مصر، 2000.
- أحمد هندي التمسك بالبطان في قانون المرافعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية. 2005
- أحمد هندي قانون المرافعات المدنية والتجارية (دون دار الطبع)، سنة 1995.
- أحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية 2002
- أمل الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دون طبعة، الإسكندرية: منشأة المعارف، دون تاريخ.
- أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الطبعة الرابعة، الجزء الأول، السند التنفيذي، النفاذ المعجل، تنفيذ الأحكام الأجنبية، محل التنفيذ، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الرابعة، القاهرة، 2004/2005.
- أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية دار النهضة العربية القاهرة 2005.
- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق، وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992.
- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري منشورات بغدادي الطبعة الثانية 2013.
- بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم، الحجار .عناية 2004 .

- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، بدون دار نشر، 2006.
- حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985
- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، بن عكنون ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2006.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 17.
- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية دار هومة، الجزائر.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة عقد الشهرة، شهادة الحياة دار هومة الجزائر دون ذكر الطبعة سنة 2004.
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة للنشر الطبعة، العاشرة، الجزائر 2008.
- حمد عبد العال عكاشة، الإجراءات المدنية والتجارية الدولية وتنفيذ الأحكام الأجنبية، دون طبع ودون دار النشر، مصر 2010.
- حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر 1975.
- حمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر 2009.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2007.
- دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1994
- دويدار طلعت محمد، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2008.
- سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، القبة، دار الخلدونية 2012.
- سعيد عبد الكريم مبارك، أحكام قانون التنفيذ، جامعة البصرة، الطبعة الأولى سنة 1970.
- الشواربي عبد الحميد، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري، الاسكندرية، منشأة المعارف، 2002.
- صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان 2004.

- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، دار محمود، الطبعة الثانية، مصر.
- عبد الرزاق السنهوري-الموجز في النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني المصري . دار إحياء التراث العربي . بيروت . لبنان . بدون سنة.
- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا للقانون 09/08 دار الهدى، عين مليلة، الجزائر طبعة 2012.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، 2004.
- عبد القادر الشخيلي، الحكم القضائي من النظرية إلى التطبيق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2014.
- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر 2009.
- العربي الشحط عبد القادر، طرق التنفيذ، عين مليلة، دار الهدى، 2007.
- عمر نبيل اسماعيل، اصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بيروت الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996.
- عمر نبيل اسماعيل، التنفيذ الجبري، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة 2005.
- عمر نبيل اسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2000.
- عمر نبيل اسماعيل، الحكم القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، طبعة 1999.
- عمر نبيل إسماعيل، الأوامر على العرائض ونظامها القانوني، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2008.
- عمر نبيل إسماعيل، التنفيذ الجبري في النظام القضائي السعودي . "مجلة الإدارة العامة، معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية، العدد 74، السنة الحادية والثلاثون، أبريل 1992 .
- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، والحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية دراسة موازنة، دار الثقافة، عمان 2007.
- عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية القاهرة 2001.
- عز الدين عبد الله، القانون الدولي الخاص، الجزء الثاني، الطبعة الثامنة، دار النهضة العربية، القاهرة 1977 .
- الغوثي بن ملح، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1995.

- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
- فوزي محمد سامي، التحكيم التجاري الدولي (دراسة مقارنة لأحكام التحكيم التجاري)، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، سطيف، الجزائر الطبعة الثانية.
- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر دار هومة، 2005.
- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2008.
- محمد نصر الدين، أحكام وقواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دار الراجية للنشر والتوزيع، الأردن، 2013.
- محمد صبري السعدي :شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الواقعة القانونية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى عين مليلة، الجزائر 1992.
- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009.
- مليجي احمد، التنفيذ، القاهرة، دار النهضة العربية، 1994.
- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة 1983.
- محمود السيد التحيوي، الصلح والتحكيم في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2003.
- مكناس جمال، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق، مطابع مؤسسة الوحدة، دمشق 2003 .
- نبيل ابراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية 2003.
- نجيب أحمد عبد الله، قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 سنة 2002 الطبعة الثالثة منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء 2006.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 2003.
- نادية فضيل، الأوراق التجارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- والي فتحي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعات المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الاداري الاسكندرية، دار النهضة، 1980.
- ولد الشيخة شريفة، تنفيذ الأحكام الأجنبية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- وجدي راغب، نظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية .القاهرة 1973.
- يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر 1981.

02 - باللغة الفرنسية:

- Alfred jauffret : manuel de procédure civile et voies d'exécution, 13 éditions, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris 1980.
- Gérard couches : voies d'exécution ,4 édition Sirey 1996.Paris
- slheddine mellouli : « l'évolution des sûretés personnelles au cours du 20 siècle une évolution de caractère » Revue tunisienne de droit, centre de publication universitaire, Tunis 1999.
- Pierre julien, gilles taormina, voies d'exécution et procédures de distribution, 2 ème édition, LGDJ 2010.

ثانيا - الرسائل والاطروحات والمقالات

أ - الأطروحات

- برادة الطيب، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية التطبيق، اطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، بدار البيضاء، 1987،
- عماد مصطفى قميناس، سلطة القاضي إزاء القوة التنفيذية للأحكام، أطروحة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق جامعة القاهرة 2005.
- عزمي عبد الفتاح، نظام قاضي التنفيذ، دراسة تحليلية إنتقادية مقارنة، رسالة مقدمة للحصول على الدكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، كلية الحقوق سنة 1977 .
- مرامية حمة، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، 2009.
- محمود مصطفى عثمان يونس، النظام القانوني للحجز التحفظي القضائي ، أطروحة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق جامعة القاهرة 1994 .

- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة 2005.

ب - الرسائل

- اسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغي في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- ايمان سايعي، الحجز التنفيذي على العقار، جامعة ام البواقي 2014-2015.
- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2007-2008.
- بن عبو عفيف، اجراءات التنفيذ الجبري على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير جامعة وهران 2013-2014.
- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كلية الحقوق وهران 2012-2013.
- خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء - الدفعة الثامنة عشر، سنة 2010.
- رضا الوسلاتي: الإشكال التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس سنة 1995
- طالب اعمارة، اجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري واثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، كلية الحقوق جامعة الوادي 2018/2019.
- عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة نيل شهادة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008.
- عمارة بلغيث، تنفيذ الاحكام الأجنبية، رسالة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة عنابة ديسمبر 1989.
- السعيد قشاشطة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفقا للقانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماستر جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، الجزائر.

- نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير مباشر على العقار في ضل القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجيستر 2004.

ج-المحاضرات

- أحمد ساعي، تبليغ الاحكام والقرارات القضائية والسندات، نشرة المحامي، منظمة المحامين ناحية سطيف، العدد الخامس، مارس 2007.
- بن رقية يوسف، محاضرات في القانون العقاري، أقيمت على الطلبة القضاة، السنة الأولى، الدفعة، 18 السنة الدراسية 2007-2008
- بوعروج مداني، احكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 01 جوان 2009.
- حمه مرأمية، محاضرة بعنوان الأمر بتنفيذ الأحكام القضائية الأجنبية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق، دون سنة نشر.
- حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرة أقيمت في الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء برج بوعرييج.
- خضراوي الهادي، خصوصية الحجز على العقار غير مشهر وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشور في مجلة الدراسات القانونية والسياسية العدد 01.
- سمية بوغنيم، مقال حول الحجز والعقاري في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر باتنة 01 منشور المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، سنة 2020.
- عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، الجزء الأول النظرية العامة للتنفيذ، منشورات دار لايمه، الجزائر، 2025
- عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الدراسية 2007-2008
- عبد العزيز نويري، أمر الاداء، بحث منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01 2003.

- محمد الصالح روان، محاضرة بعنوان تنفيذ السندات التنفيذية الأجنبية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، تخصص قانون دولي خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق 2012/2013.
- حسين بن شيخ، مقدمات التنفيذ الجبري "بحث منشور بمجلة بحوث في القانون، دار هومة للطباعة والنشر. الجزائر 2003.
- ليلي زروقي، بحث حول اجراءات الحجز العقاري مجلة قضائية 1997 عدد 02 ص 01
- لوصيف نجاه، مستشارة بمجلس قضاء قسنطينة، تم القاؤها بالملتقى الدولي بقسنطينة حول اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعد من طرف المحضرين القضائيين بتاريخ 05/12/2009 بجامعة قسنطينة.
- اليوم الدراسي حول القضاء الاستعجالي المنظم من قبل منظمة المحامين سطيف، مجلس قضاء بجاية، والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين بالشرق. 28 جوان 2007 بجامعة بجاية.

ثالثا - النصّوص القانونيّة

01- الدساتير

دستور سنة 1976

دستور سنة 1989

دستور سنة 1996

02- النصّوص التشريعية

أ - القوانين

- القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخ في 1981/02/10، المعدّل والمتمم بالقانون 17/25 المؤرخ في 2025/12/14 يتضمن قانون المالية لسنة 2026، الجريدة الرسمية عدد 88 مؤرخ في 2025/12/21

- القانون 11/83 المؤرخ في 02/07/1983 يتعلق بالتأمينات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 28 مؤرخ في 05/07/1983 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/25 المؤرخ في 19/06/2025، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخ في 22/07/2025.
- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان عام 1440 الموافق ل 09 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة معدل ومتمم بالأمر رقم 05-03 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق ل 27 فيفري 2005، جريدة رسمية العدد 15 لسنة 2005، والمعدل بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول 1426 الموافق ل 04 ماي 2005 جريدة رسمية، العدد 43 لسنة 2005.
- القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.
- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر، رقم 55.
- القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (معدل ومتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يونيو سنة 2008).
- القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية العدد 05 الصادرة في 30 يناير 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية العدد 83 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.
- قانون 06-03 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فيفري سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية العدد 15 لسنة 2006 .
- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر ع 76، سنة 2017.
- قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون

22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، جريدة رسمية عدد 48 صادرة في 17 يوليو 2022.

ب .الأوامر

- الأمر 66-154 المؤرخ في جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجزائري.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني جريدة رسمية عدد 75 سنة 1975 والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 مؤرخة في 13 ماي 2007.
- الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد 101 مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.
- الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 92 صادرة في 25 ديسمبر 1999.
- الأمر 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 صادرة بتاريخ 07 محرم عام 1398 الموافق 18 ديسمبر 1977.
- الأمر 03-06 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 جويلية 2003 المتعلق بالعلامات، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 23 يوليو 2003

ج -المراسيم

- المرسوم التشريعي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 سنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 78-09 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (11) صادرة في 15 فبراير 2009.
- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية رقم 14.

- المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25 أفريل 1993 يعدل ويتمم الأمر 75-59 المؤرخ 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري .
- المرسوم التشريعي 93-09 المؤرخ في 25 أفريل 1993 معدل لقانون الإجراءات المدنية جريدة رسمية عدد 27 سنة 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في 2015/08/11 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأموال العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01.

د -الاتفاقيات الدولية

- اتفاقية المساعدة المتبادلة والتعاون القضائي والقانوني بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ومصر الموقعة بالجزائر في 29 فبراير 1964، المصادق عليها بالأمر رقم 65-195 المؤرخ في 29 جويلية 1966، الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 1966.
- اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية، صادرة بتاريخ 18 أفريل 1961، المصادق عليها بموجب الأمر رقم 74-60 المؤرخ في 17 جوان 1974، الجريدة الرسمية، العدد 56، الصادرة بتاريخ 12 جويلية 1974.
- اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي صادقت عليها الجزائر بالقرار رقم (1) المؤرخ في 06 أفريل 1983، يتضمن التصديق على اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي الموقعة في 06 أفريل 1983 دخلت حيز التنفيذ في 1985/10/30.
- اتفاقية تنفيذ الأحكام وتسليم المجرمين بين الجزائر وفرنسا الموقعة بالجزائر في 27 أوت 1964 المصادق عليها بالأمر 65-194 المؤرخ في 29 جويلية 1965، ج.ر العدد 68 لسنة 1965.
- اتفاقية التعاون القضائي المتبادل في الشؤون المدنية والتجارية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة البلجيكية الموقع عليها ببروكسل في 12 جوان 1970، المصادق عليها بالأمر رقم 70-60 المؤرخ في 8 أكتوبر 1970، ج.ر العدد 92 لسنة 1970.



الفهرس

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
01	مقدمة
07	الفصل الأول: النظرية العامة للتنفيذ الجبري
08	المبحث الأول: الطبيعة القانونية للحق في التنفيذ ومقوماته
09	المطلب الأول: الإطار العام لمفهوم التنفيذ
09	الفرع الأول: مفهوم الحق في التنفيذ
09	أولاً: الحق في التنفيذ والحق في الدعوى
10	ثانياً: الحق في التنفيذ والحق الموضوعي
10	الفرع الثاني: أنواع التنفيذ
11	أولاً: التنفيذ الاختياري (الأصل العام للوفاء)
12	ثانياً: التنفيذ الجبري (المفهوم والآليات)
13	المطلب الثاني: مرتكزات التنفيذ الجبري، بين الشكليات القانونية والضوابط الموضوعية
13	الفرع الأول: ماهية السندات التنفيذية والشرط الشكلي للتنفيذ
14	أولاً: ماهية السند التنفيذي، الأصل والمفهوم
14	ثانياً: خصائص السند التنفيذي
15	الفرع الثاني: أنواع السندات التنفيذية في القانون الجزائري
16	أولاً: السندات التنفيذية الوطنية في التشريع الجزائري
18	ثانياً: السندات التنفيذية الأجنبية (النظام القانوني والإجرائي)
22	الفرع الثالث: الشروط الموضوعية للحق محل التنفيذ
22	أولاً: أن يكون الحق محقق الوجود
23	ثانياً: أن يكون الحق معين المقدار
23	ثالثاً: أن يكون الحق حال الأداء
24	المبحث الثاني: النظام الإجرائي لخصومة التنفيذ الجبري
25	المطلب الأول: القواعد الإجرائية المنظمة لمقدمات التنفيذ الجبري
25	الفرع الأول: النظام القانوني لإعلان السند التنفيذي والقوة الإلزامية للتكليف بالوفاء

26	أولاً: المفهوم القانوني لمقدمات التنفيذ وغايتها التشريعية
26	ثانياً: الشكلية القانونية للتبليغ الرسمي ومحضر التكليف
27	ثالثاً: القواعد الخاصة بالتبليغ من حيث الأشخاص والورثة والشخص المعنوي
28	رابعاً: الحجية القانونية لمحضر التكليف بالوفاء
29	الفرع الثاني: المبادرة بطلب التنفيذ والآثار المترتبة على مقدماته
29	أولاً: طلب الدائن للتنفيذ وفقاً لمبدأ "الدين مطلوب وليس محمول"
30	ثانياً: الاستثناءات الواردة على مهلة الإعذار (التنفيذ المعجل)
30	ثالثاً: الآثار القانونية لمقدمات التنفيذ
31	رابعاً: جزاء الإخلال بمقدمات التنفيذ (البطلان الإجرائي)
32	المطلب الثاني: الذاتية القانونية لأشخاص التنفيذ الجبري
32	الفرع الأول: تحديد المراكز القانونية لأطراف خصومة التنفيذ
32	أولاً: النظام القانوني لطالب التنفيذ أو المنفذ
34	ثانياً: النظام القانوني للمنفذ ضده
37	ثالثاً: النظام القانوني للغير في خصومة التنفيذ
39	الفرع الثاني: السلطة العامة كطرف محايد في خصومة التنفيذ
39	أولاً: نظام قاضي التنفيذ (بين الإشراف الإجرائي والاختصاص القضائي)
41	ثانياً: نظام المحضرين القضائيين (الاستقلالية والميدانية في التنفيذ)
43	ثالثاً: آليات وسلطات التنفيذ القضائي في المنظومة التشريعية الجزائرية
44	رابعاً: إشكالية امتناع السلطة العامة عن التنفيذ (مسؤولية الدولة)
46	المطلب الثالث: النظام القانوني لمحل التنفيذ الجبري
46	الفرع الأول: النظام القانوني للمال محل التنفيذ
47	أولاً: المقومات القانونية والواقعية للمال محل التنفيذ
48	ثانياً: المحددات القانونية والقيود الواردة على محل التنفيذ
51	الفرع الثاني: نطاق الأموال المستثناة من التنفيذ الجبري
51	أولاً: الأموال المستثناة لاعتبارات المصلحة العامة والسيادة
53	ثانياً: الأموال المستثناة لاعتبارات إنسانية واجتماعية
54	ثالثاً: النظام الخاص للحجز على الأجور والمرتبات
55	رابعاً: حالات المنع في قوانين خاصة
57	الفصل الثاني: الإطار الاجرائي للحجز التنفيذي على العقار

58	المبحث الأول: النظام الإجرائي والموضوعي للحجز التنفيذي على العقار
59	المطلب الأول: ميكانيزمات وضع العقار تحت يد القضاء
59	الفرع الأول: النظام القانوني للحجز التحفظي على العقارات المشهورة وغير المشهورة
60	أولاً: الخصائص الجوهرية للحجز التحفظي العقاري ومقوماته
60	ثانياً: شروط وضوابط توقيع الحجز التحفظي (المديونية والخشية)
60	ثالثاً: المسار الإجرائي لوضع العقار المحجوز تحفظاً تحت يد القضاء
63	الفرع الثاني: النظام القانوني للحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير المشهورة
63	أولاً: الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية غير المشهورة
65	ثانياً: المسار الإجرائي للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة
66	ثالثاً: التنفيذ في مواجهة "غير المدين" (الحائز والكفيل العيني)
67	الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة على قيد الحجز العقاري
67	أولاً: تقييد سلطة المدين في التصرف (بين البطلان وعدم النفاذ)
68	ثانياً: تقييد سلطة الاستغلال والإدارة (الحراسة القانونية)
70	المطلب الثاني: الإشكالات القانونية والمنازعات المتعلقة بالتنفيذ العقاري
70	الفرع الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
71	أولاً: ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار
72	ثانياً: النظام الإجرائي لخصومة الاستحقاق الفرعية
74	ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة على خصومة الاستحقاق الفرعية
75	الفرع الثاني: دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع (تصفية منازعات التنفيذ)
76	أولاً: الطبيعة القانونية وماهية دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع
76	ثانياً: النطاق الشخصي للاعتراض (أصحاب الصفة)
77	ثالثاً: الشروط الإجرائية والموضوعية (محل الاعتراض)
77	رابعاً: الحسم القضائي للاعتراضات
78	الفرع الثالث: المسارات القضائية لوقف وتعديل نطاق التنفيذ العقاري
78	أولاً: دعاوى وقف البيع والقصر الإجرائي
78	ثانياً: دعوى تأجيل البيع (الاستغلال بدلاً من التصفية)
79	ثالثاً: دعوى الفسخ وأثرها الموقوف

79	رابعاً: الآليات الحديثة من أثر الحجز (الإيداع والتخصيص وقصر الحجز)
80	خامساً: إبطال إجراءات الحجز (قراءة في التناقضات الزمنية)
82	المبحث الثاني: الآليات الإجرائية لبيع العقار بالمزاد العلني
82	المطلب الأول: القواعد التمهيدية والتحضيرية لبيع العقار المحجوز
83	الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها القانوني
83	أولاً: الضوابط الجوهرية والمستندات الملحقة بقائمة شروط البيع
85	ثانياً: الخصوصية الإجرائية لقائمة شروط البيع في البيوع العقارية الخاصة
87	ثالثاً: تحديد الثمن الأساسي ونظام إيداع القائمة وتبليغها
89	الفرع الثاني: دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع (الرقابة القضائية)
89	أولاً: الإطار المفاهيمي للاعتراض وتكييفه القانوني
89	ثانياً: التصنيف الموضوعي لأوجه الاعتراض (أصناف المنازعة)
91	ثالثاً: القواعد الإجرائية والجهة القضائية المختصة
92	الفرع الثالث: المسار الإجرائي لتحديد جلسة البيع وآليات الإشهار القانوني
92	أولاً: القواعد المنظمة لتحديد جلسة بيع العقار (المكان والزمان)
94	ثانياً: نظام الإشهار القانوني لبيع العقار (العلانية والشفافية)
97	المطلب الثاني: المسار الإجرائي لبيع العقار بالمزاد العلني وآثاره
97	الفرع الأول: الضوابط الموضوعية والإجرائية لدخول المزايدة العلنية
97	أولاً: الأهلية القانونية للمزايد (ركن الصفة)
98	ثانياً: الموانع القانونية للمزايدة (الحظر الاستثنائي)
99	الفرع الثاني: آليات انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني
99	أولاً: الهيئة القضائية والإجرائية المشرفة على جلسة المزاد
100	ثانياً: المسار الإجرائي والموضوعي لجلسة المزايدة العلنية
103	الفرع الثالث: النظام القانوني لرسو المزاد العلني وتبعاته المالية
103	أولاً: رسو المزاد العلني والتبعات القانونية والمالية
105	ثانياً: النظام القانوني لحكم رسو المزاد وآثاره الجوهرية
108	الفرع الرابع: النظام القانوني لتوزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني
108	أولاً: الشروط الواجبة عند عملية توزيع حصيلة البيع
109	ثانياً: توزيع حاصل البيع بالمزاد العلني عند كفاية الأموال عند التوزيع

110	ثالثا: توزيع حاصل البيع عند عدم كفاية الأموال عند التوزيع
111	رابعا: مراعاة مرتبة الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
115	خاتمة
117	المصادر والمراجع
130	الفهرس

الملخص:

تُعَدُّ فاعلية النظام القضائي في الدولة الحديثة رهينةً بمدى قدرته على تجسيد أحكامه وقراراته في الواقع المادي؛ فالدولة القانونية لا تستقيم دعائمها بمجرد نطق الأحكام، بل بإفادتها صوتاً لمبدأ الشرعية وحمايةً لحقوق المتقاضين. ومن هذا المنطلق، تنتزل هذه الدراسة لتعالج واحدة من أعقد آليات التنفيذ الجبري وأكثرها خطورة، وهي "نظام التنفيذ على العقار". لقد حظي العقار بمكانة استثنائية في الوجدان التشريعي والمنظومة الاقتصادية، لكونه الوعاء الأساسي للتنمية، والركيزة الجوهرية للائتمان، والمعيار الأسمى لقياس الملاءة المالية للذمة الشخصية. وبناءً عليه، لم يكن الحجز العقاري في نظر المشرع مجرد إجراء إداري، بل هو "عملية قانونية مركبة" تسعى للتوفيق بين اعتبارات متصادمة: حق الدائن في استيفاء دينه من أصلب ضمانات المدين، وحق المدين في حماية ملكيته العقارية التي تمثل غالباً مستقره أو أداة إنتاجه، والمصلحة العليا للدولة في استقرار الملكية العقارية وحماية الاقتصاد الوطني.

تبحث هذه المذكرة في الطبيعة الإجرائية للحجز العقاري بوصفه وسيلة قهرية تمكن الدائن من وضع العقار (سواء كان في ملكية المدين أو تحت يد الغير الحائز) تحت يد القضاء، تمهيداً لنزع ملكيته عبر المزايدة العلنية. وقد خلصت الدراسة إلى أن دقة هذه الإجراءات وصرامتها في القانون الجزائري والمقارن، لم تكن من قبيل التزيّد الإجرائي، بل هي ضمانات دستورية وقانونية وُضعت لضمان عدالة التنفيذ ومنع التعسف، بما يضمن صيانة هيبة القضاء وتحقيق الأمن القانوني في المجتمع.

الكلمات المفتاحية

العقارات، الدائن، المدين، التنفيذ، الحجز، البيع بالمزاد العلني.

Abstrac:

The effectiveness of a modern state's judicial system is fundamentally measured by its capacity to transform judicial rulings and decisions into tangible reality. A state governed by the rule of law is not established merely by the pronouncement of judgments, but by their robust enforcement, which upholds the principle of legality and safeguards the rights of litigants. Within this framework, this study examines one of the most complex and critical mechanisms of forced execution: **"The System of Execution against Real Estate."**

Real estate has historically occupied an exceptional position within legislative frameworks and economic systems, serving as the primary vessel for development, the cornerstone of credit, and the ultimate criterion for assessing the financial solvency of a person's patrimony. Accordingly, the legislator perceives real estate seizure not merely as an administrative procedure, but as a **"composite legal process"** that seeks to reconcile conflicting interests: the creditor's right to recover debt from the debtor's most solid guarantee, the debtor's right to protect a property that often represents their domicile or means of production, and the state's supreme interest in stabilizing property titles and protecting the national economy.

This dissertation investigates the procedural nature of real estate seizure as a coercive means enabling the creditor to place the property—whether owned by the debtor or held by a third-party possessor—under judicial control in preparation for the expropriation of its title through public auction. The study concludes that the precision and rigor of these procedures in Algerian and comparative law are not merely procedural formalities, but rather constitutional and legal safeguards designed to ensure the fairness of execution and prevent the abuse of power. This equilibrium ultimately secures the prestige of the judiciary and achieves legal certainty within society.

Keywords:

Real Estate, creditor, debtor, execution, seizure, public auction