

المحور الثامن: الحجز التنفيذي

الحجز التنفيذي هو مجموعة من الإجراءات المتتالية ترمي إلى وضع اليد على أموال المدين المنقولة و/أو العقارية ثم بيعها بالمزاد العلني واستيفاء قيمة الدين والمصاريف. وذلك حين لا يستجيب المدين للتكليف بالوفاء خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للسند الممهور بالصيغة التنفيذية.

ونميز في هذا الإطار بين ثلاثة مسائل، الأولى هي الحجز التنفيذي على منقول (ونفرد فيه بين الحجز على منقولات المدين التي في حوزته والحجز على ما للمدين لدى الغير)، والمسألة الثانية هي الحجز التنفيذي على العقارات وأخيرا توزيع حصيلة البيع.

وقبل التطرق لهذه المسائل الثلاثة لا بد أن نشير أولا إلى مجموعة من المبادئ والضوابط التي يجب أن يحترمها الحجز التنفيذي أيما كان نوعه وهي:

1- يتم التنفيذ على المنقولات أولا، فإذا لم توجد للمدين منقولات أو كانت قيمتها لا تكفي لسداد الدين والمصاريف يتم الانتقال للعقارات. فإذا لم توجد عقارات تم التنفيذ على منقولات المدين أيما كانت قيمتها ما لم تكن مما لا يجوز التنفيذ عليه. (المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

2- لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ المقدار اللازم لاقتضاء حق الدين الأصلي والمصاريف، مع ردّ ما زاد عنها إلى المحجوز عليه. (المادة 622 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

3- لا يباشر الحجز التنفيذي ما لم يكن من المنتظر الحصول على ما يزيد عن قيمة مصاريف التنفيذ وفي هذه الحالة يحذر محضر عدم وجود. (المادة 622 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

4- لا بدّ من احترام أوقات التنفيذ فلا تنفذ قبل الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا في أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد إذن القاضي. (المادة 629 والمادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

5- لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظو البيع بالمزاد العلني المعينون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو غيره. ويترتب على مخالفة هذا الحكم قابلية البيع للإبطال. هذا وللدائن أن يشارك في المزاد العلني. (المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

6- إذا وجدت أسباب قابلية الإبطال لإجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز كان على من له مصلحة في الإبطال أن يطلب ذلك بدعوى استعجالية خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال. وفي حال ثبوت التعسف في طلب الإبطال جاز الحكم على من طلبه بغرامة مدنية لا تقل عن

20.000 د.ج.(المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية). كل ذلك ما لم ترد أحكام أخرى في القانون.

7- للمدين أن يتوقى إجراءات البيع بالمزاد العلني في أي مرحلة قبل رسو المزاد العلني، وذلك من خلال إيداع مبلغ يساوي الدين المحجوز لأجله والمصاريف أو بأن يطلب المدين تقدير المبلغ بدعوى استعجالية.(المادتين 640 و 641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

8- للمدين أن يطلب اقتصار الحجز على بعض أمواله إذا أثبت كفاية هذه الأموال للوفاء بالدين والمصاريف.(المادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

وفي هذه الحالة والحالتين المذكورتين في العنصر السابق يكون الدائن الحاجز الذي تم الحجز بسبب دينه هو صاحب الحق وحده في المال المودع أو المخصص أو المقدر للوفاء.

9- حجز أحد الدائنين على المدين لا يحول دون حجز بقية الدائنين عليه، سواء انضموا للحاجز الأول في نفس الحجز أو قاموا بحجوز مستقلة.

ونشر الآن في تفصيل المسائل الثلاثة التي ذكرناها أعلاه، بدءا بالحجز التنفيذي على المنقولات فالحجز التنفيذي على العقار وأخيرا توزيع حصيلة البيع.

أولاً: الحجز التنفيذي على المنقولات: مثلما تم التنويه عليه أعلاه، فإن المشرع الجزائري بخصوص التنفيذ على المنقولات يميز بين صورتين، الحجز التنفيذي على المنقولات التي بحوزة المدين، والحجز التنفيذي على منقولات المدين لدى الغير، وهو ما نتناوله كالاتي:

1- الحجز التنفيذي على المنقولات الموجودة في حيازة المدين: أورد المشرع الجزائري هذا النوع من الحجز في المواد (687-718) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي من خلالها نجد أن هذه الصورة من الحجز التنفيذي تمر بالمراحل التالية:

1-1- استصدار أمر بالحجز وتبليغه: طبقاً للمادتين 687 و 688 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا لم يقيم المدين بالوفاء خلال مهلة 15 يوما المحددة في التكليف بالوفاء الذي تم تبليغه به رسمياً، فإن الدائن صاحب السند التنفيذي يجوز له أن يستصدر أمراً بالحجز على جميع المنقولات أو الأسهم أو حصص في الأرباح أو الشركات أو السندات المالية بموجب أمر على ذيل عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد الحجز عليها أو موطن المدين.

ويتم تبليغ أمر الحجز للمدين تبليغاً رسمياً إلى المدين شخصياً أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان شخصاً طبيعياً أو إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي إذا كان المنفذ عليه شخصاً معنوياً.

1-2- تحرير محضر الحجز والجرد: تطرق المشرع له في المواد(688-696) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أين نص على أنه يجب على المحضر القضائي أن يقوم فور تبليغ المدين بأمر الحجز بجرد كافة الأموال وتعيينها بدقة مع وصفها وتحرير محضر حجز وجرد لها وتسلم نسخة منه إلى المحجوز عليه خلال أجل أقصاه 3 أيام، فإذا رفض المحجوز عليه استلامه أشير إلى ذلك. وفي هذا الخصوص أشار المشرع للاحتمالات التالية:

- حالة غياب المدين أو إذا لم يكن للمدين موطن معروف تطبق أحكام المادة 412 من أجل تبليغه. (التبليغ عن طريق التعليق والرسالة المضمونة الوصول والنشر).
- حالة المدين المقيم بالخارج فإنه يبلغ بأمر الحجز والمحاضر التالية له في موطنه بالخارج وفق الإجراءات المتبعة في البلد الذي هو فيه.
- إذا لم يبلغ أمر الحجز، وإذا تم تبليغه ولم يتم الحجز خلال شهرين من صدور أمر الحجز، اعتبر لاغيا وعلى الدائن تجديد طلب الحجز.
- وقد بينت المادة 691 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الإلزامية في محضر الحجز والتي يترتب على غياب إحداها قابلية المحضر للإبطال، وهي:
- بيان السند التنفيذي والأمر الذي بموجبه تم الحجز،
- مبلغ الدين المحجوز من أجله،
- اختيار موطن للدائن الحاجز في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ،
- بيان مكان الحجز وما قام به المحضر القضائي من إجراءات أو ما لقيه من صعوبات أو اعتراضات أثناء الحجز وما اتخذته من تدابير،
- تعيين الأشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها ومقاسها وقيمتها بالتقريب.
- ويختتم المحضر بالتوقيع عليه من المحضر القضائي والمحجوز عليه إذا كان حاضرا أو التتويه على غيابه أو رفضه التوقيع.
- هذا ويترتب على عدم احترام البيانات السابقة قابلية المحضر للإبطال خلال 10 أيام من تاريخ تحريره بموجب طلب يقدم من كل من له مصلحة على وجه الاستعجال ليفصل فيه رئيس المحكمة خلال 15 يوما.
- ومن خلال استقراء المواد(692-696) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد المشرع الجزائري يميز بين عدة صور لمحضر الحجز والجرد حسب المال المنقول محل الحجز حيث نجد:

- جواز الحجز على الثمار التي لم تجنى والمزروعات التي لم تتضج ثمارها بعد، وذلك بالحجز على البستان أو الأرض مع بيان كامل البيانات الخاصة بها من موقع ومساحة وحدود ومعالم والوثائق المثبتة لذلك إن وجدت، مع تحديد ما يمكن جنيه من محاصيل وثمار وتوقع مقدارها. ويتم جني الثمار والمحاصيل وبيعها بموجب أمر على ذيل عريضة بطلب من الحاجز أو المحجوز عليه أو الحارس مع إمكانية بيع الثمار والمحاصيل قبل جنيها إذا كان في ذلك فائدة.

- إذا تعلق الحجز بحلي أو معادن نفيسة كالذهب والفضة والأحجار الكريمة والأشياء الثمينة، فإنه لا بد من اتباع ما نص عليه المشرع في المادة 665 من قانون الإجراءات المدين والإدارية، وذلك بندب خبير بموجب أمر على ذيل عريضة ليقوم بتحديد قيمة المحجوزات إضافة لتحديد نوعها وعددها ومقدارها حسب الوحدة التي تحسب بها.

- بالنسبة للحجز على الحيوانات فإنه يجب تحديد نوعها وفصيلتها وعددها ووصفها وسنها وقيمتها التقريبية.

- إذا كانت المحجوزات عبارة عن مبلغ نقدي ميز المشرع بين حالتين؛ **الحالة الأولى حين يكون المبلغ بالدينار الجزائري** فإن المحضر القضائي يقوم مباشرة بالتنفيذ عليه والوفاء فورا بقيمة الدين للحاجز مقابل وصل، **والحالة الثانية أن يكون المبلغ بالعملة الصعبة** وهنا يقوم المحضر القضائي بتحويل المبلغ المحجوز إلى الدينار الجزائري في بنك الجزائر ثم الوفاء منه بالدين والمصاريف للحاجز.

1-3- تعيين حارس على المحجوزات: نص المشرع على ذلك في المواد (697-698-699) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نستنتج منها ما يلي:

- الأصل أن يكون الحارس هو المحجوز عليه نفسه ما دامت الأموال في مسكنه أو محله التجاري، أما إذا لم يكن الحال كذلك فإن المحضر القضائي يقوم بتعيين المحجوز عليه إذا كان حاضرا ساعة الحجز حارسا بصفة مؤقتة ولا يعتد برفضه، فإذا لم يكن المحجوز عليه موجودا وقت الحجز عين المحضر القضائي الحاجز حارسا بصفة مؤقتة، ثم يحال الأمر في كلا الفرضين على رئيس المحكمة ليفصل فيه ويعين حارسا على الأموال المحجوزة.

- إذا كان الحارس من الغير (ليس الحاجز ولا المحجوز عليه) فإنه يستحق أجرا على الحراسة ويعتبر الأجر من ضمن المصروفات القضائية.

- لا يجوز للحارس استعمال أو استغلال أو إعاره الأموال محجوزة إلا بإذن القاضي، ما لم يكن مالكا للمحجوزات أو صاحب حق انتفاع فيجوز له ذلك في الاستعمال فقط دون الاستغلال. وفي حال كانت

المحجوزات حيوانات أو آلات لازمة لاستغلال أرض أو مصنع أو ما إلى ذلك جاز استخدامها من الحارس بإذن من القاضي إذا كان في ذلك زيادة في قيمة الحجز.

- أي تبديد للأموال المحجوزة من قبل الحارس ولو باستخدامها دون رخصة القاضي يرتب مسؤوليته المدنية والجزائية.

1-4- بيع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني: نظم المشرع الجزائري أحكام بيع الأموال المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني في المواد 703 إلى 720 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إضافة إلى المادتين 700 و 701 فيما تعلق بتعدد الدائنين، ومن خلال النظر في هذه المواد نستخرج الأحكام الآتية:

- تعدد الدائنين يكون وفق صورتين، **الصورة الأولى** يكون فيها بقية الدائنين عالمين بالحجز الأول وينضمون للحاجز الأول في ذات الحجز، وذلك بإيداع السندات الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه لدى المحضر القضائي القائم بالحجز ليقوم بتسجيلهم وإعادة جرد الأموال المحجوزة والاستمرار في إجراءات البيع أو المطالبة بها إذا تقاعس الحاجز الأول. **أما الصورة الثانية** فهي الحالة التي لا يعلم فيها الدائنون بالحجز الأول، وهنا يتم توقيع حجوز أخرى، وعلى حارس الأموال المحجوزة أن يقدم للمحضر القضائي القائم بالحجز الثاني صورة عن محضر الحجز والجرد الأول ليقوم بجرد جديد وحجز الأموال التي لم تحجز، ويبقى الحارس الأول هو الحارس على الحجز الثاني ما لم يخشى منه على المحجوزات فيعين غيره، ويجب تبليغ الحاجز الأول والمحجوز عليه والحارس بمحضر الحجز الثاني وإشعار المحضر القضائي الأول وذلك كله في أجل 10 أيام تحت طائلة القابلية للإبطال. والفرق بين الصورتين يظهر في حالة بطلان الحجز الأول، ففي الحالة الأولى الانضمامية يبطل ما قام به الدائنون المنضمون من إجراءات تبعا لبطلان الحجز، أما في الصورة الثانية وهي تعدد الحجوز فإن بطلان أحدها لا يؤثر على بقية الحجوز ما دام صحيحا.

- يجري بيع الأموال المحجوزة بعد 10 أيام من تسليم محضر الحجز والجرد للمحجوز عليه أو تبليغه به رسميا، ما لم يتفق الحاجز والمحجوز عليه على التأجيل إلى موعد آخر لا يتجاوز 3 أشهر. أما المواد سريعة التلف أو التي اقترب تاريخ انتهاء صلاحيتها أو خشي عليها من تقلب الأسعار فيمكن أن تباع في الحال فور الحجز بأمر من رئيس المحكمة.

- القائم بالبيع هو المحضر القضائي الذي قام بالحجز من حيث الأصل مع إمكانية تخليه عن ذلك لمحافظ البيع بالمزاد العلني.

- مكان البيع هو مكان حجز الأموال أو في أقرب مكان عمومي أو محل مخصص لذلك أو أي مكان يوافق عليه القاضي بأمر على ذيل عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض.

- يتم الإعلان عن البيع بكل وسائل النشر الممكنة وفق ما يتناسب وأهمية الأموال المحجوزة، ويجب أن يتضمن الإعلان اسم المحجوز عليه وتاريخ البيع وساعته ومكانه ونوع الأموال ومكانها وأوقات معاينتها وشروط البيع والتمن الأساسي الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة الدين. ويعلن عن البيع في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع الحجز في دائرة اختصاصها ولوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية ومركز البريد وقبضة الضرائب بمكان تواجد الأموال المحجوزة، إضافة إلى جواز تعليق الإعلان في الأماكن والساحات العمومية. وإذا كانت قيمة المحجوزات تتجاوز 200.000 د.ج جاز نشر الإعلان في جريدة يومية وطنية.

ويثبت الإشهار بتأشيرة الموظف المختص حسب مكان النشر أو نسخة من الجريدة.

- لا بد من إعادة جرد المحجوزات قبل إجراء البيع لتحديد ما مرة أخرى، ولا يبدأ في البيع إذا لم يتجاوز عدد المزايدين ثلاثة (3)، وإلا تم تأجيل البيع لمدة 15 يوما مع إعادة النشر والتعليق وإخطار المحجوز عليه بالتاريخ الجديد، وفي يوم المزايدة الثانية يتم البيع بأي ثمن ومهما كان عدد المزايدين.

- سبائك الذهب والفضة والحلي والمصوغات والأحجار الكريمة والمعادن النفيسة لا بد من تقدير قيمتها بواسطة خبير ولا تباع بأقل من القيمة المحددة لها، فإذا لم يتقدم أحد لشرائها ولم يقبل الدائن اقتضاء دينه منها يؤجل البيع ويعاد الإعلان بشكل أوسع، وفي المزايدة الثانية تباع ولو بثمن أقل.

- تبدأ المزايدة بالسعر الافتتاحي المحدد في الإعلان وتنتهي برسو المزايدة على صاحب العطاء الأكبر بعد المناداة ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل منها مدة دقيقة على الأقل.

- لا يتسلم الراسي عليه المزايدة الشيء المباع إلا بدفع كامل الثمن، فإذا لم يدفع الثمن فوراً أو في الأجل المحدد في الإعلان وجب إعادة البيع على حساب من رسي عليه المزايدة الأول يلزم بفارق الثمن لو بيعت المحجوزات بثمن أقل في المزايدة الثانية أما إذا بيعت بثمن أعلى فليس له الحق في الزيادة.

- إذا كان المبلغ المتحصل عليه من بيع جزء من الأموال المحجوزة يفي بالديون المحجوز لأجلها والمصاريف، فإنه يتم توقيف البيع ويرفع الحجز عن بقية الأموال بقوة القانون.

- إذا تخلف المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة العلني عن استيفاء الثمن من الراسي عليه المزايدة أو عن إعادة البيع حين امتناعه عن الدفع خلال 15 يوما من تاريخ المزايدة الأولى، فإن المحضر القضائي ومحافظ بيع بالمزايدة العلني يكونان ملزمين بالثمن.

- مهما يكن من أمر، إذا لم يتم البيع خلال 6 أشهر من التبليغ الرسمي لأمر الحجز كانت الإجراءات قابلة للإبطال.

وبهذا ننهي ما تعلق بالحجز التنفيذي على المنقولات الموجودة في حيازة المدين، وننتقل في العنصر الموالي لنتناول الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على أموال المدين الموجودة لدى الغير.

2- الحجز التنفيذي على منقولات المدين لدى الغير: هو الحجز الذي يوقعه الدائن الحاجز على حقوق المدين أو منقولاته لدى الغير لمنع الوفاء بها أو تسليمها للمدين المحجوز عليه. ويتميز هذا الحجز بوجود طرف ثالث هو غالبا مدين المحجوز عليه ويسمى هنا المحجوز لديه. وهذا النوع من الحجز يقترب كثيرا من الحجز التحفظي لا سيما في خاصية مباغته المدين الأصلي، وآية ذلك أن المشرع أجاز الحجز على حقوق المحجوز عليه لدى الغير حتى قبل حلول أجل استحقاقها.

وقد نص المشرع الجزائري على أحكام هذا النوع من الحجز في المواد (667-686) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وباستقراء هذه المواد نجد الأحكام التالية:

- تطبق نفس الإجراءات فيما تعلق باستصدار أمر الحجز وتبليغه للغير المحجوز لديه وعملية الجرد مع ضرورة تبليغ المحجوز عليه بالإجراءات خلال 8 أيام من الحجز.

- تعيين المحجوز لديه حارسا على الأموال المحجوزة وإلزامه بتقديم تصريح عن الأموال المملوكة للمدين الموجودة لديه تحت طائلة المسؤولية المدنية والجزائية والمهنية، وذلك خلال أجل 8 أيام من تبليغه بأمر الحجز.

- إذا كان المحجوز لديه مدينا للمحجوز عليه كان باستطاعته أن يطلب خصم ما أنفقه من مصاريف على المحجوزات من قيمة دينه.

- يمنع المحجوز لديه من الوفاء للمحجوز عليه بأي مبلغ من المبالغ المحجوزة منذ تاريخ الحجز باستثناء ما تعلق بأجرة المحجوز عليه أو المرتب المخصص لمعاشه أو أجرة عماله.

- فرق المشرع في حيز ما للمدين لدى الغير بين الحجز على منقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم أو حصص أرباح وبين الحجز على مبلغ نقدي، فالأولى تباع إذا لم يتم الوفاء خلال 10 أيام من التبليغ بمحضر الحجز، أما المبالغ المالية فيعقد لأجلها جلسة بحضور جميع الأطراف لتقدير قيمة المبالغ المحجوزة أمام رئيس المحكمة المختصة وذلك في أجل أقصاه 10 أيام من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وهنا ميز المشرع بين الاحتمالات الآتية:

- حالة تصريح المحجوز لديه بما يؤكد وجود مبلغ يساوي الدين والمصاريف، هنا يأمر القاضي بتخصيص المبلغ لسداد الدين والمصاريف ورفع الحجز عن بقية الأموال،

- حالة تصريح المحجوز لديه بأن المبلغ المحجوز لا يكفي الدين والمصاريف، فهنا يخصص المبلغ للوفاء ويبقى المحجوز عليه ملزما بالبقية تجاه الدائن وعليه لا يرفع الحجز عن بقية المحجوزات إذا وجدت،

- إذا صرح المحجوز لديه أنه لا يوجد لديه أي مبلغ نقدي، فإن الحاجز يصرف لما يراه مناسباً من إجراءات،
- إذا كان المحجوز لديه لم يصرح إطلاقاً بما للمحجوز عليه من مبالغ عنده في الأجل المحدد، فإنه (أي المحجوز لديه) يكون ملزماً تجاه الدائن الحاجز بقيمة الدين والمصاريف وما عليه سوى الرجوع على المحجوز عليه بما أداه عنه.

- في مسألة تعدد الدائنين في حجز ما للمدين لدى الغير، فإن المشرع نص فقط على حالة الانضمام إلى الدائن الحاجز، وهو ما لا يكون إلا في حالة الانضمام قبل انعقاد جلسة التخصيص، وهو ما يوحي بأنه انضمام في حالة الحجز على مبلغ مالي للمدين لدى الغير، ومن ثم نص المشرع على فرضين، الأول هو أن يكون المبلغ الموجود لدى المحجوز لديه كافٍ للوفاء بكل الديون، هنا يصدر أمر بالتخصيص لكل دائن على حدة، والحالة الثانية حين لا يكون المبلغ كافياً فيقسم بينهم قسمة غرماء.

وبهذا ننهي ما تعلق بالحجز التنفيذي على الأموال المنقولة وننتقل في العنصر الموالي إلى أحكام الحجز التنفيذي على العقارات.

ثانياً: الحجز التنفيذي على العقارات: الحجز التنفيذي على العقارات يكون في حالتين، الأولى هي الحالة التي لا يكون للمدين المحجوز عليه منقولات أو كانت غير كافية للوفاء بالدين والمصاريف، أما الحالة الثانية فهي الحالة التي يكون فيها الحاجز هو الدائن المرتهن أو من له امتياز أو حق تخصيص على عقار المدين طبقاً لأحكام القانون المدني.

والحجز التنفيذي على العقار جاء النص عليه في المواد من 721 إلى 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويميز المشرع بين الحجز على العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة وبعض أنواع البيوع القضائية الخاصة، ونكتفي هنا بالصورة الأولى (الحجز العقاري على العقارات المشهورة)، والتي تمر بالمراحل التالية:

1- استصدار أمر الحجز العقاري: يقدم طلب الحجز من الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويتضمن الطلب اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار، اسم ولقب المدين وموطنه، وصف العقار المطلوب حجزه ببيان موقعه وكل البيانات التي تساعد على تعيينه تعييناً دقيقاً، ويمكن للمحضر القضائي بموجب أمر على ذيل عريضة من رئيس المحكمة أن يدخل العقار لحصول على البيانات اللازمة.

وحتى يقبل طلب الحجز على العقار لا بد أن يرفق الدائن الحاجز طلبه بالوثائق التالية:

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

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي،
- مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار،

- شهادة عقارية

فإذا نقصت إحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز، مع إمكانية تجديده عند استكمال الوثائق.
ويجب على رئيس المحكمة أن يفصل في أمر الحجز في أجل أقصاه 8 أيام من تقديم الطلب، وفي حالة قبوله يجب أن يتضمن الأمر البيانات التالية:

- نوع السند الذي التنفيذ الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.
- تعيين العقار تعيينا دقيقا من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وهل هو مفرز أم مشاع، فإذا كان العقار بناية لا بد أن يبين الأمر الشارع الذي تقع فيه ورقمه وأجزاء العقار.

وتخلف أي بيان من هذه البيانات يترتب عليه قابلية أمر الحجز للإبطال.

2- التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري وإيداعه في المحافظة العقارية: يجب على الدائن الحاجز أن يقوم بتبليغ أمر الحجز العقاري تبليغا رسميا إلى المدين وأيضاً إلى الغير الذي انتقلت إليه ملكية العقار (حالة التأمينات العينية)، ويتضمن المحضر تنبيهها للمدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار المحجوز جبرا، وأوجب المشرع أن يودع أمر الحجز فوراً أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيّد أمر الحجز ويعتبر العقار محجوزاً من تاريخ القيد.

3- بيع العقار في المزاد العلني: ويمر بالمراحل التالية:

3-1- إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة: بعد انقضاء مهلة 30 يوما من التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون أن يتم الوفاء، يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي أصدرت أمر الحجز، وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الأساسية التالية: اسم الدائن الحاجز، اسم المحجوز عليه، السند التنفيذي الذي حصل التنفيذ بمقتضاه، بيانات أمر الحجز وتاريخ تبليغه وقيده، تعيين العقار، تحديد شروط البيع والثلث الأساسي، تجزئة العقار إذا كان في ذلك فائدة، تحديد المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

3-2- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع: خلال 15 يوما منذ إيداع قائمة شروط البيع يجب على الدائن توجيه المحضر القضائي لتبليغ قائمة شروط البيع للأشخاص التاليين:

- المدين المحجوز عليه،

- الكفيل العيني حال وجوده،

- المالكين على الشيوع حال العقار المملوك على الشيوع،

- كل الأشخاص المسجلين في الشهادة العقارية المسلمة للمحضر القضائي من المحافظة العقارية.

ويتضمن محضر التبليغ تاريخ إيداع قائمة شروط البيع وتعيين العقارات المحجوزة والتمن الأساسي جملة أو لكل جزء وتاريخ وساعة الجلسة المخصصة للنظر في الاعتراضات المحتملة وساعة وتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني. إضافة إلى إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء اعتراضاتهم وملاحظاتهم وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

وتقدم الاعتراضات إلى رئيس المحكمة قبل 3 أيام من تاريخ جلسة الاعتراضات ليفصل فيها رئيس المحكمة في أجل 8 أيام من تاريخ الجلسة بأمر غير قابل للطعن.

3-3- الإعلان عن البيع: قبل 30 يوما على الأكثر أو 20 يوما على الأقل من تاريخ جلسة البيع، يقوم المحضر القضائي وعلى نفقة الحاجز بنشر مستخرج من السند التنفيذي ومن قائمة شروط البيع مختوم من قبله في شكل إعلان يتضمن تقريبا نفس بيانات قائمة شروط البيع وينشر بكافة الطرق المذكورة سابقا في إعلان بيع المنقولات المحجوزة مع مراعاة بعض الفوارق مثل النص على تعليق الإعلان على باب ومدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا ومباني. (المادتين 749-750 ن قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

3-4 جلسة البيع: تجرى جلسة البيع في مقر المحكمة التي أصدرت أمر الحجز برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المكلف من قبله في التاريخ والساعة المحددين في الإعلان، ويرسو المزاد على من يتقدم بأكبر عطاء يتم اعتماده بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل مرة ومرة دقيقة واحدة. وعلى من رسى عليه المزاد أن يدفع فوراً خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع الباقي خلال 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة. فإذا لم يدفع الثمن خلال المهلة يعذر بذلك ويمنح مهلة 5 أيام وإلا أعيد البيع على حسابه ويلزم بالفارق بين الثمنين لو كان الثمن الثاني أقل.

وما على من رسا عليه المزاد إلا أن يقوم بشهر حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية وفق الإجراءات المعمول بها لتنتقل إليه الملكية.

هذا باختصار شديد أهم ما يتعلق ببيع العقار المحجوز، مع الإشارة إلى وجود أحكام تفصيلية يرجع إليها في مظانها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا مقام لتفصيلها في هذه الدروس.

وننتقل الآن إلى آخر مسألة وهي توزيع حصيلة البيع على الدائنين.

ثالثا: توزيع حصيلة البيع على الدائنين: تطرق المشرع الجزائري لهذه الأحكام في المواد 790 إلى 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وباستقراءها نستخرج الأحكام التالية:

1- إذا كانت المبلغ المحجوز أو ثمن بيع المحجوزات كافية للوفاء بالديون والمصاريف: في حالة كان الحاجز شخصا وحيدا يسلمه المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة، ونفس الشيء حالة تعدد الدائنين يسلم لكل دائن حائز لسند تنفيذي قيمة دينه، حتى الدائنين الذين ليس لديهم سند تنفيذي إذا بقيت أموال يمكن تمكينهم من ديونهم بعد موافقة المدين الذي يسترجع ما يتبقى من أمواله بعد التوزيع.

2- إذا كانت المبالغ المحجوزة أو ثمن بيع المحجوزات غير كافية لتسديد ديون الدائنين الحاجزين أو المنضمين للحجز الأول: هنا يتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم التنفيذ بدائرة اختصاصها مع إرفاقها بجدول يبين الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وعلى رئيس أمناء الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

يقوم رئيس المحكمة خلال 15 يوما من إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ على المقدين في هذه القائمة التي تودع بأمره في أمانة الضبط ويعلق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوما من رئيس أمناء الضبط، ويتاح لكل دائن لديه سند دين أن يتقدم خلال 10 أيام من انتهاء أجل التعليق إلى أمانة الضبط لقيده اسمه ضمن القائمة.

ومن ثم تعقد جلسة التسوية الودية ويتحمل عبء التكاليف الطرف الذي يهيمه التعجيل، وفي الجلسة يتم التحقق من صفات الدائنين وصحة طلبات الانضمام لقائمة الدائنين ونكون أمام الاحتمالات التالية:

- الاتفاق على قائمة الدائنين، يثبت القاضي الاتفاق في محضر يوقعه مع أمين الضبط والحاضرين ويكون للمحضر قوة السند التنفيذي،

- إذا لم يحضر أحد أثبت القاضي القائمة المؤقتة وتصبح نهائية،

وفي كلتا الاحتمالين يصدر أمر بالتوزيع، هنا يتم توزيع الحصيلة بقسمة الغرماء ما لم يكن لأحدهم حق تقدم ناتج عن رهن أو تخصيص أو امتياز.

- إذا تغيب أحد الأطراف يمكن توزيع الحصيلة على الحضور ويحفظ له حقه إذا لم يحذف ولكن لا يستطيع أن يعترض على القائمة التي ثبتها القاضي.

- إذا وجد اعتراض يتم تثبيته من طرف القاضي ويفصل فيه خلال 8 أيام بأمر قابل للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي إذا كان المبلغ المتنازع حوله يفوق 200.000 د.ج، دون حاجة لمحام، ويفصل في الاستئناف في مدة معقولة. ولكن هذا الاستئناف لا يحول دون إصدار أوامر توزيع الحصيلة لمستحقيها. وبهذا نكون قد أنهينا آخر نقطة في برنامج المادة، ولا بأس من التذكير أن ما أُملي هو مجرد ملخصات لا تغني عن الرجوع إلى المراجع التي ذكرت أول الدروس أو غيرها لمزيد من الانتفاع. والله الموفق.

تم بحمد الله.

أ/ محمد توفيق قديري.