



كلية الحقوق

قسم قانون المرافعات المدنية والتجارية

بحث بعنوان

سلطات قاضي التنفيذ اثناء جلسة توجيه الإجراءات

إعداد/ أم هاشم السيد عبدالرحمن بخيت

تحت اشراف

الدكتور/ محمود مختار عبد المغيث

أستاذ مساعد قانون المرافعات المدنية والتجارية، كلية الحقوق، جامعة

حلوان

١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م

سلطات قاضي التنفيذ أثناء جلسة توجيه الإجراءات

مقدمة

أسند المشرع الفرنسي لهذا القاضي العديد من الاختصاصات التي تضمن نجاح دوره في تسيير وتوجيه إجراءات التنفيذ العقاري، ومن ذلك التحقق من قيمة حق الدائن والتحقق من وجود سند تنفيذي وتصحيح إجراءات حجز العقاري وتحديد الثمن الأساسي للعقار المراد بيعه جبرياً والأذن بالبيع الودي وتأجيل ووقف البيع وطلب فسخ البيع الجبري^(١)، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول: سلطات القاضي أثناء اجراءات التنفيذ

أولاً - التحقق من وجود سند تنفيذي:

يجب على قاضي توجيه الإجراءات التحقق من حيابة الدائن مباشر الإجراءات سند تنفيذي يثبت حق محقق الوجود وحال الأداء وخالي من النزاع حتى ولو لم يتمسك المدين بذلك من خلال منازعة تنفيذ، فالدائن يجب أن يحوز سنداً تنفيذياً يثبت حق مؤكد الوجود وخالياً من النزاع وحال الأداء، ويجب على قاضي توجيه الإجراءات أن يتأكد من ذلك من تلقاء نفسه ودون الحاجة إلى تمسك المحجوز عليه بذلك من خلال منازعة تنفيذ^(٢).

وتطبيقاً لحكم المادة ٣٢٢-١٥ من قانون التنفيذ الجبري إذا كان يجوز لقاضي التنفيذ أن يثير من تلقاء نفسه مسألة وجود سند تنفيذي بحوزة الدائن مباشر إجراءات التنفيذ ومؤكداً لحق محقق الوجود وخالياً من النزاع، إلا أنه لا يجوز له أن يثير من تلقاء نفسه مسألة تقادم حق التنفيذ الثابت لمصلحة مباشر إجراءات التنفيذ^(٣).

وهو ما شددت عليه محكمة النقض الفرنسية بقولها " إذا كان قاضي التنفيذ . في نطاق إجراءات الحجز العقاري . مختصاً بالتحقق من حيابة الدائن مباشر الإجراءات لسند تنفيذي مثبتاً لحق محقق الوجود وحال الأداء، فإنه لا يجب عليه بحث تقادم الحق في التنفيذ من تلقاء نفسه احتراماً لنص المادة

^(١) Cass. Civ.2e, 19 févr.2015, n° 13-27691, dalloz 2017, p.1395

^(٢) Cass. 2e civ., 7 déc 2017, n°16-19336, Gaz.pal. 19 juin 2018,n°22,p.48

رأي الباحث /يوجد هناك عدم مساواة في هذه المادة وذلك لأن المشرع الفرنسي أعطي الحق للقاضي إثارة مسألة وجود سند تنفيذي لدي طالب التنفيذ ولم يعطي الحق في مسألة تقادم التنفيذ بالنسبة للمنفذ ضده

^(٣) Cass. 2e civ., 11 janv., 2018, n°15-27941, Gaz.pal. 19 juin 2018,n°22,p.47

٣٢٢-١٥ من قانون التنفيذ الجبري^(١).

ثانيا - التحقق من قيمة حق الدائن:

يختص قاضي توجيه الإجراءات بالتحقق من قيمة حق الدائن مباشر إجراءات الحجز العقاري حتى ولو لم يتمسك بذلك المحجوز عليه من خلال منازعة في التنفيذ، فالمادة ٣٢٢-١٨ من قانون التنفيذ الجبري توجب على قاضي التنفيذ التحقق من تطابق قيمة هذا الحق مع بيانات السند التنفيذي الذي يستند إليه مباشر الإجراءات، والتي ذكرتها المادة ٣٢٢-١٥ من ذات القانون سواء نازع المدين في صحة هذا التحديد أم لا^(٢).

وتطبيقا لحكم المادة ٣٢٢-٢ من المرسوم التنفيذي يجب أن يتضمن الحكم الصادر في توجيه الإجراءات إشارة واضحة لقيمة الدين الخاص بالدائن مباشر الإجراءات والفوائد والمصاريف الأخرى وذلك بموجب حكم قابل للطعن عليه بالاستئناف خلال ١٥ يوماً من تاريخ إعلانه للمحكوم عليه شريطة أن يقوم قلم كتاب محكمة التنفيذ بهذا الإخطار.

فقاضي توجيه الإجراءات يتولى سلطة قضائية تخوله ليس فقط التأكد من الشروط الضرورية واللازمة لصحة الحجز العقاري، وإنما يختص بدور آخر، وهو التحقق من قيمة حق الدائن على نحو مؤكد وثابت حتى ولو يتمسك المدين بذلك من خلال منازعة تنفيذ^(٣).

وما يعضد ذلك حيازة أحكام قاضي توجيه الإجراءات حجية الأمر المقضي مالم ينص القانون على غير ذلك، وهو ما يوجب على المدعى عليه أن يقدم جميع الدفع الموضوعية المتعلقة بالنزاع المعروف على هذا القاضي، وكل الوسائل التي يراها هذا الخصم أنها قد تؤدي إلى انقضاء الحق في التنفيذ.

ولذلك، يجب دعوة المدعى عليه (المدين) للحضور بجلسة توجيه الإجراءات؛ لأنه لا يقبل منه بعد ذلك المنازعة في قيمة الحق الثابت للدائن في منطوق حكم قاضي توجيه الإجراءات تطبيقا لحكم المادة ٣٢٢-١٨ من قانون التنفيذ الفرنسي حتى ولو كان المدين يستند إلى طلبات

^(١) Cass. 2e civ., 11 janv. 2018, n°15-27941, jurisdata n°2018-000094, procédures, n°3 mars 2018,

p.20

^(٢) p.45 n°22, pal. 19 juin 2018, Claude Brenner, note 12 avr. 2018, n°18-70004, Gaz.

^(٣) Cass. 2e civ. ; 11 janv. 2018, n°15-27941, D. 25 janvier 2018, n°3, p.121, Cass. 2e civ. ; 12

p.45 n°22, pal. 19 juin 2018, avr. 2018, n°18-70004, Gaz.

ودفوع جديدة لم يسبق التمسك بها أمام هذا القاضي^(١).

وهو ما يتفق مع حكم الدائرة المدنية الثانية لمحكمة النقض الفرنسية، فقد قضت بأن حكم محكمة الاستئناف صحيحاً لأنه انتهى إلى أن قاضي التنفيذ لا يتعرض لقيمة الحق المذكور في ورقة التكليف بالوفاء احتراماً لحجية الحكم السابق تحديدها^(٢)، وهو ذات ما قرره بحكمها الصادر ١٨ فبراير ٢٠١٦، فقضت بأنه " يجب على قاضي التنفيذ أن يتحقق من قيمة الحق موضوع السند التنفيذي إذا قدم إليه دفع بالمقاصة"^(٣).

ثالثاً - تصحيح إجراءات حجز العقاري:

يجوز لقاضي توجيه الإجراءات بموجب حكم قضائي أن يصحح المخالفات التي قد تشوب إجراءات الحجز العقاري، وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض الفرنسية بحكمها الصادر بجلسة ٧ أبريل ٢٠١٦^(٤) تطبيقاً لحكم المادة ٣١١-٤ و ٣١١-٦ من قانون التنفيذ الفرنسي والمادة ٣٢٢-١٧ من المرسوم التنفيذي لهذا القانون.

كما يختص هذا القاضي بالحكم باعتبار إجراءات الحجز كأن لم تكن في حالة الإعلان بورقة التكليف بالمخالفة للميعاد المحدد بموجب المادة ٣٢١-٦ من قانون الإجراءات المدنية للتنفيذ^(٥)

^(١) Cass. com., 13 sept. 2017, n°15-28833, JuriData n° 2017-017684, procédures, n° 11 novembre 2017, p.14, Ludovic LAUVERGNAT, saisie immobilière , fixation judiciaire de la créance du poursuivant, Gaz. Pal. 20 dec. 2015, n° 354 à 356, p.41

^(٢) Cass. 2e civ., 24 sept. 2015, n°14-20009, Juri Data n° 2015-021162, JCP G 2015, 1235

^(٣) Cass. 2e civ., 18 févr. 2016, n°14-29893, Juri Data n° 2016-002833, procédures 2016, comm.

^(٤) Cass. 2e Civ.7 avril 2016, n° 537- 1514856, www.courdecassation.fr

^(٥) Cass. 2e civ., 5 janv. 2017, n° 15-25692, Juri Data n° 2017-000029, procédures, mars 2017,

رابعا - الحكم ببيع العقار المحجوز عليه:

يصدر حكم قاضي توجيه الإجراءات بالبيع الجبري للعقار أو بالإذن بالبيع الودي، وذلك على النحو الآتي:

١ - الإذن بالبيع الودي:

إذا صدر إذن بالبيع الودي للعقار، فإنه يجب أن يتضمن أسباباً تبين ضرورة مراعاة المدين للأسعار السائدة في السوق العقاري والاحتياجات المناسبة لطبيعة العقار، ويمكن الرجوع لكراسة شروط البيع للاطلاع على هذه الأسعار والاحتياجات، والتي قام الدائن بإيداعها قلم كتاب المحكمة قبل جلسة توجيه الإجراءات.

كما يجوز للقاضي المختص أن يحدد في الإذن السعر الذي لا يجوز للمدين أن يبيع العقار بثمان أقل منه في ضوء الأسعار السائدة في السوق العقاري تطبيقاً لحكم المادة ٣٢٢-٢١ من المرسوم التنفيذي، علاوة على تحديده للشروط الخاصة لطبيعة العقار المحجوز عليه، وهو ما يترك أمر تقديره للقاضي

الأساس القانوني للبيع الإرادي

(١) الأساس التشريعي وفقاً للمرسوم رقمه ١٧٩٥ لسنة ٢٠١١

تناول فيها المشرع الفرنسي إجراء البيع الإرادي على العقار ووفقاً لهذه القواعد (يجوز بيع العقار المحجوز عليه بيعاً رضائياً بعد الحصول على إذن قضائي، أو بيعاً جبرياً عبر المزاد العلني) وأيضاً تنص المادة ٣٢٢-٣ من قانون التنفيذ الفرنسي على أن يرتب البيع الإرادي المأذون به قضائياً الآثار المترتبة على البيع الإرادي ولا يجوز طلب بطلان هذا البيع لعيب الغبن والاستغلال، ولا يجوز البيع الإرادي إلا بعدم إتمام إيداع الثمن والمصاريف الخاصة بالبيع في خزنة المحكمة وتقديم ما يبرر سداد الضرائب والمصاريف الإدارية الأخرى.^(١)

(٢) الأساس التشريعي وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٢

يجوز تقديم طلب البيع الإرادي للعقار والبت فيه قبل إخطار المدين بتاريخ الجلسة المحددة لتسير إجراءات البيع الجبري لذات العقار شريطة إخطار الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بذلك، وأن النتائج المترتبة على الموافقة على الطلب وقف إجراءات التنفيذ الجبري، وعلي قاضي التنفيذ الذي أجاز البيع الإرادي أن يحدد الثمن ولكن شريطة أن لا يقل عن الثمن المحدد في سعر السوق في ذلك الوقف وعلي القاضي أيضاً أن يحدد مصاريف مباشرة الإجراءات ولكنها ليست من تلقاء نفسها وبناء على طلب مقدم من الدائن المباشر.

يحدد القاضي تاريخ انعقاد الجلسة التي تتم للتأكد من صحة الإجراءات بحث لا يتعدى

(١) راجع في ذلك د/محمود مختار /التنفيذ الجبري وفقاً.

الميعاد (أربعة أشهر) من تاريخ البيع الإرادي ولا يجوز منح مدة إضافية إلا بمبرر ولا يجب أن تزيد المدة الإضافية عن (ثلاثة أشهر)، ويجب على المدين أن يراعي الاحتياطات الخاصة بإتمام البيع الإرادي، ويجوز للدائن أن يطلب من القاضي الأمر بالاستئناف لإجراءات البيع الجبري إذا قام المدين بتقديم الطلب الخاص بالبيع الإرادي بعد انعقاد جلسة تيسير الإجراءات.

ويجوز للقاضي أن يحدد جلسة المزاد العلني من تاريخ ما بين شهرين وأربع شهور من تاريخ الموافقة على البيع الإرادي، ولكنه لا يجوز استئناف القرار الصادر بالموافقة بالبيع الإرادي ويجب على القاضي أن يفحص تطابق عقد البيع مع الشروط التي سبق تحديدها والتمن المدفوع من المشتري وبعد ذلك تلتزم مصلحة السجل العيني نشر هذا الحكم على هامش ورقة التكلفة بالوفاء، أما إذا قرر القاضي عدم صحة عقد البيع فإنه يأمر بالتنفيذ والبيع الجبري وفقا للمادة ٣٢٢-٢٢ بالفقرتين الثالثة والرابعة من هذه المادة من المرسوم التنفيذي الصادر في ٢٠١٢ النظام الإجرائي للبيع الإرادي:

يوجد للبيع الإرادي طريقين من الناحية الإجرائية لا بد من السير على دربهما، فالأول هو أن يبادر المدين المحجوز عليه بحيث يقوم المدين بتقديم طلب البيع الإرادي للقاضي المختص وبه يقع عليه التزامات بحث لو نجحت فكرة البيع الإرادي فيترتب عليها وقف التنفيذ، وإذا لم تتم فإنها تفتح الباب أمام التنفيذ الجبري، والثانية بضرورة إتمام هذه الإجراءات.

وتبدأ المرحلة الثانية بضرورة إتمام إجراءات البيع من خلال موظف عام يسمى الموثق ويقع عليه عبء التأكد من بعض المسائل الجوهرية قبل توثيق عقد البيع الإرادي ضمانا لتحقيق الغالبية منها

ويقوم القاضي بفحص عقد البيع الإرادي للتأكد من تطابقه مع الشروط ذكرها في الإذن بالبيع الإرادي، فإن لم يتطابق العقد مع الشروط التي ذكرها القاضي في الرد على طلب البيع الإرادي لأنه يوقف آثار هذا البيع والتي تتمثل في وقف تنفيذ الإجراءات ويستمر في التنفيذ ولكن يكون تنفيذا جبريا

حيث أنه وعد البيع المذكور في القانون الفرنسي في المادة ٤٢١-٥ (أن المدين الذي منح وعدا بالبيع بعد إصدار أمر بالدفع الرهن العقاري ليس للاستفادة من أثر عدم توفر الممتلكات المنصوص عليها في المادة ٣٢١-٢ والمذكورة في الحكم الصادر في ديسمبر ٢٠١٧.

وبهذا سوف نتحدث عن النظام الإجرائي للبيع الودي والإرادي في عدة نقاط

أولا /المدين المحجوز عليه:

صاحب طلب البيع الودي وهو مالك العقار الواقع عليه الحجز وهو صاحب الصفة والمصلحة الأولى في هذا البيع، فإذا كان البيع المطلوب يتفق والشروط المذكورة، فلا يحق للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار التمسك بالبيع الجبري لذات العقار أما إذا رفض قاضي التنفيذ طلب البيع الودي فلا يجوز تقديمه مرة أخرى أثناء الجلسات المتبعة لتسيير إجراءات التنفيذ وذلك يحوز حجية الأمر المقضي وتمنع النظر إليه مرة أخرى.

وبجوز تقديم طلب البيع الإرادي شفاهة أثناء جلسة توجيه الإجراءات ولكن بشرط ألا يصدر قرار من القاضي بقبل باب المرافعة، فقد يكون الطلب شفاهة أو طلب مكتوب ويجوز للمدين المحجوز عليه أن يقدم طلب البيع دون أن يقدم ما يبرر وجود مفاوضات مع المشتري.

وقد يقدم الطلب قبل جلسة توجيه الإجراءات (يجوز تقديم طلب البيع الإرادي للعقار قبل إخطار المدين بتاريخ الجلسة المحددة لتسيير إجراءات البيع الجبري لذات العقار، أي أنه يجوز للمدين تقديم هذا الطلب قبل أو أثناء هذه الجلسة) فالمدين لديه مبادرة في تقديم طلب لقاضي التنفيذ لبيع العقار بيعا وديا وقبل اتخاذ أي إجراء.

ويقدم طلب البيع الودي وقفا لما يراه صاحب المصلحة ولكن ذلك يتوقف على إخطار الدائن وجميع الدائنين المقيد حقوقهم على هذا العقار، ويجب على القاضي الفصل في الطلب المقدم من المدين ودون الانتظار حتى تاريخ الجلسة المحددة لتسيير الإجراءات إذا كان الطلب مستوفيا لكل الشروط الواردة في القانون،

- يجوز تقديم الطلب بعد جلسة توجيه الإجراءات ويجب على القاضي أن يحدد جلسة للبدء في المزاد العلني في مدة ما بين شهرين وأربعة شهور من تاريخ صدور القرار بالموافقة على الطلب وبقرار محصن ضد الطعن بالاستئناف، وأن النتيجة المترتبة على ذلك هو وقف التنفيذ ووقف إجراءات التنفيذ الجبري ويترتب على ذلك واجبات على المدين مقدم الطلب في حالة الموافقة وهي أنه يرى الاحتياطات الضرورية لإتمام البيع الودي، وأيضا يجب أن يراعي الشروط الضرورية لإتمام البيع، وكذلك أن يراعي الميعاد المحدد من القاضي الذي أصدر الموافقة على الطلب ويجب على المدين أن يخطر الدائن بكافة الخطوات الإجرائية وذلك لبيان جدية الإجراءات.

أما بالنسبة للعقار فشددت محكمة النقض الفرنسية على أنه لا بد وأن يصلح العقار ذاته للبيع الإرادي والودي، وهذه تكون مهمة القاضي فعليه أن يتأكد من ذلك عند تقديم الطلب إليه،

بالإضافة إلى ذلك يجب المساواة الإجرائية بين البيع الجبري ونظيرة البيع الودي من حيث ضرورة قابلية العقار للتنفيذ عليه
ثانيا/ دور القاضي:

يتمثل دور القاضي بالنسبة للبيع الإرادي في عدة نقاط حيث أنه يباشر دور هاماً لمباشرة إجراءات البيع الودي، وهي ١/ القاضي يجب عليه أن يفحص تطابق عقد البيع مع الشروط التي سبق تحديدها، ٢/ للقاضي أن يأمر بشطب الرهن العقاري ولا يجوز الطعن بالاستئناف على قرار القاضي، ٣/ وللقاضي أن يأمر بالبيع الجبري إذا تأكد القاضي من عدم صحة البيع الودي، ومن أهم ما يباشره القاضي لحماية أطراف التنفيذ هي، تحديد ثمن العقار المبيع وذلك لأنه لا يجوز أن يقل الثمن عن القيمة الأساسية المحددة في كراسة الشروط وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية (إذا صدر إذن بالبيع الودي، فإنه يجب على القاضي أن يتأكد من إتمام هذا البيع وفقاً للشروط والأوضاع المناسبة لطبيعة المال المحجوز عليه والائتمان الاقتصادي في السوق ويختص قاضي التنفيذ بالتحقق من تمام إجراءات البيع الإرادي لهذا العقار وله أن يصدر الحكم بعدم صحة البيع وتكملة إجراءات البيع الجبري لذات العقار والقاضي لا يملك رفض إجراء هذا البيع إذا لم يقدم المدين ما يبرر وجود مفاوضات مع مشتري ما وهذا يعني أن التفاوض قد يتم في المدة المحددة للبيع الإرادي ولكن يكون لهذا التفاوض فائدته عندما يريد المدين مد مهلة البيع الإرادي إذا ثبت عدم مراعاة الاحتياطات اللازمة لإتمام البيع من ناحية المدين المحجوز عليه فيجوز للقاضي أن يقرر البيع الجبري للعقار بناء على طلب من الدين مباشر إجراءات التنفيذ الجبري ولكن بعد إخطار الطرف الآخر والحضور أمام القاضي، وللقاضي أن يحدد تاريخ الجلسة المحددة للبيع الجبري إذا لم يتم البيع الإرادي وهذا لضمان جدية البيع الإرادي.

وللقاضي العودة لإجراءات البيع الجبري وذلك من خلال طلب يقدمه للقاضي المختص وبتكليف المدين للحضور وسماع وجهة نظر المدين قبل البيع الجبري وأن قرار القاضي البيع الجبري قرار غير قابل للاستئناف فلا يجوز للمدين الطعن على هذا القرار الطعن بالاستئناف وذلك ضماناً لعدم إطالة البيع للسداد والتنفيذ ومن حق القاضي أن يصدر قرار بوقف سير البيع الإرادي والعودة للبيع الجبري وذلك في عدة أحول منها، أولاً/تقديم طلب من الدائن، وأن يشير قاضي التنفيذ للبيع الجبري صراحة، أو أن يقدم الدائن من تلقاء نفسه طلباً أمام قاضي التنفيذ في جلسة أخرى غير جلسة إجراءات البيع الودي وتطبيقاً لذلك.

قضت محكمة النقض الفرنسية (يأمر قاضي التنفيذ بالبيع للمال المحجوز عليه إذا ثبت عدم نجاح البيع الودي لذات المال فقد كانت محكمة الاستئناف حددت ٢ مليون يورو كـثمن لبيع العقار وفي حالة عدم البيع الودي أو الجبري بالثمن السابق فإنه ينخفض الثمن.

أثار البيع الإرادي للعقار المحجوز عليه:

أن الأثر المترتب على البيع الإرادي أو الودي هو محل البحث وذلك وفقاً للمادة ٣٢٢-٢٠ من المرسوم التنفيذي يترتب على القرار القضائي الصحيح بالموافقة على هذا الطلب وقف سريان إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المحجوز عليه هذا يختلف عن حالة القرار القضائي برفض الطلب المقدم من المدين وإذا تم رفض الطلب فلا يجوز تجديد النزاع مرة أخرى وذلك لأنه حكم يحوز حجية الأمر المقضي التي تمنع من تجديد أو عرض النزاع مرة أخرى لضمان فاعلية إجراءات التنفيذ لصالح المنفذ، وضمان فاعلية النظام الإنساني لصالح المنفذ ضده حيث سعي لاتساع دائرة الحلل الودية في نطاق الإجراءات فكان هدف المشرع الرئيسي هو تحقيق التوازن ومراعاة مصلحة الدائن ومصلحة المدين معاً.

٢- الحكم ببيع العقار بيعاً جبرياً:

إذا لم يقدم المدين المحجوز عليه طلب البيع الودي، فإنه يجب على قاضي التنفيذ أن يأمر بالبيع الجبري للعقار وفقاً لإجراءات البيع عبر المزاد العلني.

والأصل العام أن حكم قاضي التنفيذ يصدر ببيع العقار بيعاً جبرياً محدداً الشروط والإجراءات الواجب اتباعها ضماناً لصحة إجراءات هذا البيع. وتطبيقاً لهذا الحكم يجرى بيع العقار عبر مزاد علني يبدأ بالثمن الأساسي المحدد بواسطة الدائن في كراسة شروط البيع مالم يقدم المدين اعتراضاً على هذا التحديد.^(١)

وإذا قرر القاضي بيع العقار جبرياً، فإن المادة ٣٢٢-٢٦ من المرسوم التنفيذي توجب على هذا القاضي أن يحدد تاريخ الجلسة المخصصة لعقد المزاد والتي لا يجب ألا تقل عن شهرين أو تزيد عن أربعة شهور من تاريخ قراره بالبيع الجبري.

ويهدف المشرع الفرنسي من ضرورة انقضاء شهرين قبل جلسة المزاد العلني حتى يضمن النشر عن المزاد وعلم أفراد المجتمع بذلك ضماناً لزيادة عدد المشتركين في المزاد، وضرورة ألا تزيد المدة عن أربعة أشهر حتى تنتهي جلسة المزاد بسرعة وعدم تأخيرها دون مبرر معقول.^(٢)

خامساً - تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز عليه

يجرى تحديد الثمن الأساسي للعقار بواسطة الدائن مباشرة الإجراءات أثناء إعداد كراسة

(١) A. Leborgne, Droit de l'exécution, Dalloz, 2e éd. 2014, n°1088, Cass. Civ.2e, 1re déc.2016, n°14-27169, dalloz 2016, p.216

(٢) Guinchard S. et Moussa T., Droit et pratique des voies d'exécution, 2016, dalloz, n°841-51, Cass. Civ. 2e, 4 avr. 2016, n° 15-14856, dalloz 2017, p.1396

شروط بيع العقار، ويمثل هذا الثمن القيمة الأساسية التي يبدأ بها المزاد العلني مالم يقدم المدين اعتراضاً على هذا الثمن أمام قاضي التنفيذ المختص.

فقاضي التنفيذ لا يقضى من تلقاء نفسه بزيادة قيمة الثمن الأساسي للبيع عبر المزاد، وإنما بناء على طلب مقدم من المدين المحجوز عليه، وإذا قدم المدين اعتراض على قيمة الثمن الأساسي للعقار، والمذكورة في كراسة شروط بيع العقار، فإنه يجب على قاضي التنفيذ الفصل في هذا الاعتراض في جلسة توجيه الإجراءات^(١).

وهو ما أكدت عليه محكمة النقض الفرنسية، فقضت بأنه " إذا تم تحديد قيمة مبدئية للعقار بواسطة الدائن مباشر إجراءات التنفيذ في كراسة شروط البيع بمبلغ ٧٠٠٠٠ يورو، إلا أن المدين نازع في هذه القيمة مدعياً أن قيمة العقار تصل إلى ٣٢٠٠٠٠ يورو وفقاً للتقدير الذي ذكره السمسار العقاري ووفقاً لأحكام المادة ٣٢٢-٦/٢ من قانون التنفيذ الجبري^(٢)، ففي مثل هذه الأحوال يجب عرض النزاع على قاضي التنفيذ، والذي يتولى تحديد هذه القيمة في ضوء القيمة السوقية للعقار والظروف الاقتصادية للسوق العقاري، إلا أن قاضي التنفيذ يملك رفض طلب زيادة هذه القيمة لأن التقدير القضائي لقيمة العقار في حالة المنازعة من المسائل التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون تدخل من الخصوم في ذلك^(٣).

سادسا - طلب فسخ البيع الجبري:

لا يجوز لقاضي توجيه الإجراءات أن يقضى من تلقاء نفسه بفسخ البيع الجبري للعقار المحجوز عليه لعدم سداد المشتري للثمن، فأطراف البيع فحسب هم أصحاب المصلحة للتمسك بطلب الفسخ المنصوص عليه قانوناً ؛ لأنه مقرر لمصلحة خاصة بالأطراف وليس لمصلحة عامة حتى يقضى القاضي بالفسخ من تلقاء نفسه^(٤).

وهو ما يختلف عن جزاء البطلان الذي يلحق كل إجراء يثبت أنه لم يتضمن البيانات التي حددها القانون، فعادة ما يقع البطلان بسبب عدم تضمين الإجراءات البيانات الجوهرية التي يجب أن

(١) Ch. LAPORTE, le comm ndement de payer dans la saisie-vente, un acte atypique, la semaine juridique, éd. Générale, n° 14, 3 avril 2017, p.652, Cass.Civ. 2e, 3 déc. 2015, n° 13-28177, dalloz 2017, p.1395

(٢) Cass. 2e civ., 1er mars 2018, n°16-28042, procédures, n°5 mai 2018, p.17

(٣) Cass. 2e civ., 1er mars 2018, n°16-28042, procédures, n°5 mai 2018, p.17

(٤) Cass. 2e civ., 19 oct. 2017, n°16-50031, JuriData n° 2017-020845, procédures, n° 12 décembre 2017, p.19

يتضمنها، ومثال ذلك حكم المادة ٣٢١-٣ الخاص بورقة التكليف بالوفاء في الحجز العقاري، والمادة ٣٢٢-٥ المتعلقة بإخطار المدين، والمادة ٣٢٢-٥/٥ من قانون التنفيذ المتعلقة بعدم ذكر بيان ثمن العقار في الإعلان الموجه للمدين^(١).

وهذا على عكس جزاء سقوط الإجراء لعدم احترام المواعيد الإجرائية.

مثال ذلك إخطار المدين بالحضور أمام قاضي التنفيذ في الجلسة المحددة لتوجيه الإجراءات خلال شهرين التالية لإعلان ورقة الحجز للمكلف بالوفاء تطبيقاً لحكم المادة ٣٢٢-١/٤ من قانون التنفيذ^(٢).

Christian LAPORTE, cass. 2e civ., 4 sept. 2014, n° 13-11887, JuriData n° 2014-019836, ^(١) procédures 2014, com. 293

Christian LAPORTE, cass. 2e civ., 5 janv. 2017, n° 15-25692, JuriData n° 2017-000029, ^(٢) procédures, mars 2017, p.14

المطلب الثاني: سلطات القاضي اثناء توزيع حصيلة التنفيذ

اولا - سلطة قاضي توجيه الإجراءات إزاء توزيع حصيلة التنفيذ:

تطبيقاً لحكم المادة ٣٣٢-٦ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ الجبري والمادة ١٢٥ من قانون المرافعات الفرنسي، يجوز لقاضي التنفيذ أن يقضى من تلقاء نفسه بعدم قبول الطلب الخاص بمشروع قائمة توزيع حصيلة بيع العقار وذلك إذا ثبت عدم تقديمها خلال الشهر التالي على انتهاء الميعاد المحدد للأطراف لتقديم منازعاتهم على هذا المشروع^(١).

وجدير بالذكر أن المادة ٣٣٢-٥ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ أجازت لكل ذي صاحب مصلحة أن يقدم منازعة في مشروع التوزيع الودي لحصيلة التنفيذ خلال ١٥ يوماً التالية على انتهاء الدائن مباشر إجراءات التنفيذ من هذا المشروع، وإذا انتهت هذه المدة ولم يتقدم أحد بمنازعة على هذا التوزيع الرضائي، فإنه يفسر ذلك بقبولهم هذا التوزيع الودي، كما لا يجوز التقدم بعد ذلك بأي منازعة في قائمة توزيع حصيلة البيع^(٢).

ووفقاً لحكم المادة ٣٣٣-٣ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ يختص قاضي التنفيذ بالفصل في المنازعات المتعلقة بإجراء التوزيع القضائي لحصيلة البيع الجبري، ولا يملك أن يتدخل في صياغة اتفاق التوزيع الرضائي لذات الحصيلة التي يضى عليها القانون طابع السندات التنفيذية لمحضر الجلسة الذي يثبت هذا الاتفاق^(٣)، إلا أن اكتساب اتفاق التوزيع الرضائي طابع السند التنفيذي يتوقف على ضرورة إخطار أطراف التنفيذ بهذا الاتفاق خلال شهر واحد من تاريخ إبرامه، ولذلك يصبح قرار التوزيع القضائي صحيحاً في كل حالة يثبت فيها انقضاء هذه المدة دون القيام بالإخطار المشار إليه.

وإذا كانت المادة ٣٣٢-٤ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ لم تحدد جزاء إجرائي في حالة عدم قيام الدائن مباشر الإجراءات بإخطار المدين بمشروع التوزيع الرضائي لحصيلة البيع خلال شهر من تاريخ الانتهاء منها، ولذلك يكون صحيحاً حكم قاضي التنفيذ الذي قرر عدم إضفاء طابع السند التنفيذي على محضر الجلسة الذي يثبت اتفاق التوزيع الرضائي^(٤).

(١) Cass. 2e Civ.13 octobre 2016, n° 1527- 1524570, www.courdecassation.fr, Cass. Civ. 2e,13 oct. 2016, n° 15-23437, dalloz 2017, p.1396

(٢) Cass. 2e Civ.13 octobre 2016, n° 1527- 1524570, www.courdecassation.fr

(٣) Cass. 2e Civ.5 janvier 2017, n° 35- 1528798, www.courdecassation.fr, Cass. Civ.1re, 1re mars 2017, n° 16-10142, dalloz 2017, p.565

(٤) Cass. 2e Civ.5 janvier 2017, n° 35- 1528798, www.courdecassation.fr

موقف محكمة النقض الفرنسية:

أيضا، وفقا لحكم محكمة النقض الفرنسية الصادر في ١٢ أبريل ٢٠١٨، قضت بأنه " وفقا لحكم المادة ٣٣١-١ من قانون التنفيذ يتحدد نطاق الدائنين الجائز لهم الاشتراك في حصيلة البيع الجبري بالدائن مباشر إجراءات التنفيذ والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المحجوز عليه حتى تاريخ نشر ورقة التكليف بالوفاء، والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار قبل إعلان سند البيع، والدائنين المتدخلين في إجراءات البيع الجبري والدائنين المشار إليهم بموجب الفقرة الأولى من المادة ٢٣٧٤ و ٢٣٧٥ من القانون المدني"^(١).

وجدير بالذكر أنه الدائن المسموح له الاشتراك في حصيلة بيع العقار لا يخرج عن الفروض الآتية:

الفرض الأول . الدائن مباشر إجراءات التنفيذ

الفرض الثاني . الدائنون أصحاب الحقوق المقيدة على العقار وقبل إعلان ورقة التكليف بالوفاء للمدين المحجوز عليه

الفرض الثالث . الدائنون أصحاب الحقوق المقيدة على العقار وقبل نشر سند البيع الرضائي أو البيع الجبري

الفرض الرابع . الدائنون المتدخلين في إجراءات البيع الرضائي أو الجبري

الفرض الخامس . الدائنون المشار إليهم في الفقرة الأولى من المادة ٢٣٧٤ و ٢٣٧٥ من القانون المدني.

ويجب على قاضى التنفيذ أن يتأكد من إدراج كل ما سبق ذكرهم في قائمة الدائنين الذين يجوز لهم الاشتراك في حصيلة بيع العقار سواء كان بيعاً رضائياً أم بيعاً جبرياً عبر مزاد علني^(٢).

ثانيا - حظر تقديم منازعات بعد جلسة تسيير الإجراءات:

تطبيقا لحكم المادة ٣١١-٥ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ الجبري، لا يجوز لأطراف التنفيذ التقدم بمنازعة أو طلب عارض بعد تاريخ الجلسة المحددة لتسيير إجراءات التنفيذ مالم ينص القانون على غير ذلك، ويجوز لقاضى التنفيذ أن يقضى بذلك من تلقاء نفسه، ودون

(١) Cass. 2e Civ.12 avril 2018, n° 541- 1713235, www.courdecassation.fr

(٢) Cass. 2e Civ.12 avril 2018, n° 541- 1713235, www.courdecassation.fr, Cass. Civ. 2e,10 nov.

2016, n° 15-11407, dalloz 2016, p.2350

الحاجة إلى الدفع بذلك أمامه^(١).

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه "يحظر على الأطراف . في نطاق الحجز العقاري المنصوص عليه في المادة ٣١١-٥ . تقديم منازعات أو طلبات لاحقة على جلسة تسيير الإجراءات"^(٢).

ومع ذلك، يرد استثناء مفاده يجوز لأطراف التنفيذ تقديم منازعة أو طلب عارض بخصوص إجراءات التنفيذ وذلك بمناسبة إجراء من الإجراءات اللاحقة على جلسة تسيير الإجراءات، وهو ما يسرى أثره على جميع الأطراف الحاضرين بجلسة تسيير الإجراءات، فالمادة ٣١١-٥ السابقة ذكرت أن المنازعات والطلبات العارضة التي تثار بعد تاريخ جلسة توجيه الإجراءات لا تقبل إلا ١. إذا وردت على وقائع إجرائية جديدة ٢. إذا نشأت عن ظروف لاحقة على هذه الجلسة ومن طبيعتها أن تؤدي إلى منع السير في إجراءات الحجز^(٣)، وهو ما ينطبق على سلطة القاضي لتحديد المبالغ الواجب على الأطراف أدائها كأتعاب محامى الدائن مباشر إجراءات التنفيذ والتي لا تعد جزءاً من الرسوم القضائية المشار إليها بالمادة ٢٣٧٥ من القانون المدني والمادة ٦٩٥ من قانون المرافعات الفرنسي^(٤).

وفى مثل هذه الأحوال، يجب تقديم المنازعة أو الطلب العارض خلال ١٥ يوم من تاريخ العلم بالإجراء، وهو ميعاد قصير يترتب على انقضائه سقوط الحق في تحريك المنازعة أو الطلب العارض^(٥).

ثالثاً - إعلان حكم توجيه الإجراءات:

يجب إعلان حكم توجيه الإجراءات من خلال قلم كتاب محكمة البداية الكبرى بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول للدائن مباشر الإجراءات والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على

(١) Cass. 2e Civ.22 juin 2017, n° 966- 1618343, www.courdecassation.fr, Claude BRENNER, office du juge et concentration des moyens, Gaz. Pal. 20 nov. 2015, n° 324 à 325, p.19

(٢) Cass. 2e Civ.28 juin 2018, n° 926- 1715054, www.courdecassation.fr, Cass. Civ. 2e,23 févr. 2017, n° 16-13178, dalloz 2017, p.515

(٣) Cass. 2e civ., 6 sep. 2018, n° 16-26059, Gaz. Pal. 18 sep. 2018, n°31, p35

(٤) Cass. 2e Civ.28 juin 2018, n° 926- 1715054, www.courdecassation.fr

(٥) La saisie immobiliere, etude juridique, INC document, n 1440, 16-22 juillet 2007, Cass. Civ. 2e, 13 oct. 2016, n° 15-24570, dalloz 2017, p.1397

العقار، وفي ذات اليوم يجب إخطار المدين ومحضر التنفيذ بصورة من هذا الإعلان بموجب خطاب عادي عبر البريد^(١).

وتبرز أهمية هذا الإعلان في القضاء الصادر عن محكمة النقض الفرنسية، والتي تشدد على ضرورة رفع وتحريك الطعن بالاستئناف على حكم توجيه الإجراءات في يوم تسليم إعلان ورقة الطعن إلى المحكوم ضده تطبيقاً لحكم المادة ٣٢٢-١٩ من قانون التنفيذ الفرنسي والمادة ٩٢٠ من قانون المرافعات الفرنسي، وبالرجوع لوقائع الطعن يتبين أن الإعلان لم يسلم في مكان عمل الدائن مباشر إجراءات التنفيذ أو للشخص الاعتباري الذي يمثله هذا الدائن، ولكن تم تسليمه في المحل المختار لمحامي الدائن أمام محكمة أول درجة، وهو ما يخالف القانون^(٢).

^(١) Cass. Civ. 2e,7 avr. 2016, n° 15-11042, dalloz 2017, p.1396

^(٢) Cass. 2e civ., 22 mars 2018, n° 17-10576, JurisData n° 2018-004244, JCP G 2018, 411, obs

قائمة المراجع

A. Leborgne, Droit de l'exécution, Dalloz, 2e éd. 2014, n°1088, Cass. Civ.2e, 1re déc.2016, n°14-27169, dalloz 2016.

Ch. LAPORTE, le commandement de payer dans la saisie-vente, un acte atypique, la semaine juridique, éd. Générale, n° 14, 3 avril 2017, p.652, Cass.Civ. 2e, 3 déc. 2015, n° 13-28177, dalloz 2017.

Guinchard S. et Moussa T., Droit et pratique des voies d'exécution, 2016, dalloz, n°841-51, Cass. Civ. 2e,4 avr. 2016, n° 15-14856, dalloz 2017.

د. محمود مختار، التنفيذ الجبري وقفا.

Cass. 2e civ., 1er mars 2018, n°16-28042, procédures, n°5 mai 2018.

Christian LAPORTE, cass. 2e civ., 4 sept. 2014, n° 13-11887, JuriData n° 2014-019836, procédures 2014, com.

Cass. Civ.2e, 19 févr.2015, n° 13-27691, dalloz 2017.

Cass. 2e civ., 24 sept. 2015, n°14-20009, Juri Data n° 2015-021162, JCP G 2015.

Cass. 2e civ., 18 févr. 2016, n°14-29893, Juri Data n° 2016-002833, procédures 2016.

Cass. 2e Civ.7 avril 2016, n° 537- 1514856, www.courdecassation.fr

Cass. 2e Civ.13 octobre 2016, n° 1527- 1524570, www.courdecassation.fr, Cass. Civ. 2e,13 oct. 2016, n° 15-23437, dalloz 2017.

Cass. 2e Civ.13 octobre 2016, n° 1527- 1524570, www.courdecassation.fr

Christian LAPORTE, cass. 2e civ., 5 janv. 2017, n° 15-25692, JuriData n° 2017-000029, procédures, mars 2017.

Cass. 2e civ., 5 janv. 2017, n° 15-25692, Juri Data n° 2017-000029, procédures, mars 2017.

Cass. 2e Civ.22 juin 2017, n° 966- 1618343, www.courdecassation.fr, Claude BRENNER, office du juge et concentration des moyens, Gaz. Pal. 20 nov. 2015, n° 324 à 325.

Cass. 2e civ., 19 oct. 2017, n°16-50031, Juri Data n° 2017-020845, procédures, n° 12 décembre 2017.

Cass. 2e civ., 11 janv. 2018, n°15-27941, jurisdata n°2018-000094, procédures, n°3 mars 2018.

Cass. 2e civ. ; 11 janv. 2018, n°15-27941, D. 25 janvier 2018, n°3, Cass. 2e civ. ; 12 avr. 2018, n°18-70004, Gaz. pal. 19 juin 2018, n°22.

Cass. 2e civ., 22 mars 2018, n° 17-10576, JurisData n° 2018-004244, JCP G 2018, 411, obs S. Dorol

Claude Brenner, note 12 avr. 2018, n°18-70004, Gaz. pal. 19 juin 2018, n°22.

Cass. 2e Civ.12 avril 2018, n° 541- 1713235, www.courdecassation.fr

Cass. 2e Civ.12 avril 2018, n° 541- 1713235, www.courdecassation.fr, Cass. Civ. 2e,10 nov. 2016, n° 15-11407, dalloz 2016.

Cass. 2e civ., 11 janv., 2018, n°15-27941, Gaz.pal. 19 juin 2018,n°22.

Cass. 2e civ., 7 déc 2017, n°16-19336, Gaz.pal. 19 juin 2018,n°22.

Cass. 2e Civ.28 juin 2018, n° 926- 1715054, www.courdecassation.fr, Cass. Civ. 2e,23 févr. 2017, n° 16-13178, dalloz 2017.

Cass. 2e Civ.28 juin 2018, n° 926- 1715054, www.courdecassation.fr

Cass. 2e civ., 6 sep. 2018, n° 16-26059, Gaz. Pal. 18 sep. 2018, n°31.

Cass. 2e Civ.5 janvier 2017, n° 35- 1528798, www.courdecassation.fr, Cass. Civ.1re, 1re mars 2017, n° 16-10142, dalloz 2017.

Cass. 2e Civ.5 janvier 2017, n° 35- 1528798, www.courdecassation.fr

Cass. Civ. 2e,7 avr. 2016, n° 15-11042, dalloz 2017,

Cass. com., 13 sept. 2017, n°15-28833, JuriData n° 2017-017684, procédures, n° 11 novembre 2017. Ludovic LAUVERGNAT, saisie immobilière , fixation judiciaire de la créance du poursuivant, Gaz. Pal. 20 dec. 2015, n° 354 à 356.

La saisie immobiliere, etude juridique, INC document, n 1440, 16-22 juillet 2007, Cass. Civ. 2e, 13 oct. 2016, n° 15-24570, dalloz 2017.