

إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري و آثاره في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص : قانون عقاري

الأستاذ المشرف :
الأستاذ الدكتور فاروق خلف

إعداد الطالب :
طالب أماره

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ محمودي بشير	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ. د/ خلف فاروق	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ/ سلخ محمد لمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017 م



شكر و تقدير

أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من تلقينا منهم علما نافعا وعملا صالحا
لمواصلة مشواري الدراسي

إلى الأستاذ الدكتور فاروق خلف الذي اشرف على هذا العمل بعناية
و اهتمام فائقين ولم يبخل علينا بنصائحه وإرشاداته القيمة

إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

لملاحظاتهم و توجيهاتهم القيمة قصد إثراء هذا العمل المتواضع

الدكتور محمودي بشير الذي ترأس لجنة المناقشة

الأستاذ سلخ محمد لمين العضو المناقش للمذكرة

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لكل الأساتذة و الموظفين في الجامعة
على مساعدتنا طيلة فترة دراستنا و انجاز العمل

" فجزاهم الله محني خير الجزاء و ثقل الله ميزان حسناتهم "

" آمين "

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
يسرني أن اهدي هذا العمل المتواضع إلى روح أبي الغالي تغمده الله
برحمته الواسعة وغفر له ، وكذلك إلى الوالدة الكريمة أطال الله في
عمرها

إلى زوجتي العزيزة التي وفرت لي الجوء الملائم للدراسة و البحث
إلى أبنائي الأعزاء

إلى كل من ساعدني على انجاز هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة

مقدمة

يعد العقار و/أو الحق العيني العقاري، قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية للإنسان بالنظر للقدسية والأهمية التي يتمتع بها مقارنة بباقي الحقوق المالية الأخرى، وذلك بفرض التشريعات عدة قيود على انتقال الملكية من شخص لآخر، أهمها وجوب توفر قواعد الشهر العقاري لانتقال الملكية، كما لا يجوز للدائن أن يلجا إلى نزع ملكية المدين العقاري إلا في حالة اتخاذ كل الطرق البديلة للمطالبة بالدين، والهدف من كل هاته الإجراءات هو حماية الملكية العقارية الخاصة لما لها من أهمية وقدسية لدى الناس.

لأجل ذلك اجتهدت مختلف التشريعات بما فيها المشرع الجزائري، بسن ترسانة من الأسس والأحكام القانونية ورد بعضها في القانون المدني و بعضها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و البعض الآخر في عدة قوانين خاصة مثل قانون الشهر العقاري و قانون التسجيل و الطابع، كل هاته المواد جاءت لضبط إجراءات و كفيات بيع العقارات قضائيا في إطار تسوية الديون عن طريق إجراءات الحجز أو بطريقة ودية في إطار التصفية الودية لدين مضمونة برهن عقاري أو في إطار الحاجة الملحة مثل بيع العقارات المملوكة لناقصي الأهلية و بيع العقارات المملوكة على الشيوع بسبب تعذر القسمة العينية بين الشركاء .

من خلال هذه النصوص لاحظنا أن المشرع الجزائري قسم البيوع القضائية العقارية إلى قسمين أساسيين، بيع عقارية جبرية وبيع عقارية قضائية.

فالبيوع العقارية الجبرية، هي البيوع التي تأتي عقب إجراءات الحجز العقاري بعد فشل كل الإجراءات الودية للحصول وامتناع المدين عن تسديد الدين الذي على عاتقه وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لاستيفاء الدائن لدينه. والملاحظ أن فكرة الحجز على العقار لم تستقر إلا حديثا ذلك أنه قبل القرن الثالث عشر لم تكن العقارات محلا للتنفيذ، إلا أنه في نهاية العهد الإقطاعي، تم السماح جزئيا بالتنفيذ على العقار في حالات محددة، ووفق شروط معقدة، حيث أقر للدائن حق بيع عقار مدينه مع

إعطاء مهلة للوفاء بالدين، فإذا انقضت المهلة دون تنفيذ المدين لالتزامه، تباشر ضده إجراءات نزع الملكية، لذا اتسمت إجراءات حجز العقاري في التشريعات اللاتينية بالتعقيد وعدم الوضوح إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى محاولة تبسيط هذه الإجراءات وهذا حماية للائتمان العقاري .

أما البيوع العقارية القضائية أو ما يسمى بالبيوع العقارية الخاصة، فتشمل ثلاث فئات وهي بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء على خبرة قضائية تأمر بها المحكمة ويتم المصادقة عليها وبالنتيجة تأمر ببيع العقار المشاع الذي تعذر قسمته عينا عن طريق إجراءات البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع بالمزاد على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة والفئة الثانية هي بيع مناب ناقص الأهلية والمفقود والمفلس. والفئة الثالثة هي بيع العقار المثقل بتأمين عيني بسعي من المدين لإبراء ذمته من الدين.

فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع التي يعدها المحضر القضائي كمرحلة أولى لبداية إجراءات البيع بالمزاد العلني، من طرف رئيس المحكمة التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بأمر غير قابل للطعن، سواء كانوا أصحاب الشأن حاجزين أو دائنين مقيدين أو مالكين على شيوع أو كان وليا أو مقدما أو وصيا على من كان ناقصا للأهلية تأتي مرحلة مهمة وهي الإعلان العام و الخاص على جلسة البيع، بهدف جلب اكبر عدد ممكن من المزايد لضمان التنافس و الحصول على أعلى سعر وهو الغاية المرجوة من عملية البيع بالمزاد العلني .

تأتي بعدها مرحلة عرض العقار للبيع بالمزاد بقاعة البيوع العقارية بالمحكمة المختصة ويحتاج هذا الأمر إلى إجراءات عديدة لكي يتم إيقاع البيع و إبرام العقد، الأمر الذي يتطلب معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب و القبول، لان افتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر افتتاحي للعقار محل البيع، لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى إلى التعاقد فقط، وعطاء المزايدة يعتبر إيجابا ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم مزايد آخر بعطاء أفضل، وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق وهكذا إلى غاية إرساء المزايدة على اكبر عطاء ، ويصدر بشأنها حكم برسو

المزاد مرتبا بذلك مجموعة من الآثار أهمها انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة تعتبر مشروع قسمة يعدها رئيس المحكمة قابلة للاعتراض عليها من طرف ذوي المصلحة ، وهذا في حال كانت الأموال المتحصلة من البيع غير كافية لتسديد كافة الديون.

أسباب اختيار الموضوع:

معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني كطريقة للحماية والضمان اللازمين سواء للدائن والمدين أو للقاصر أو المالكين على الشيوع.

ان إجراءات البيع تنصب على العقار وهو أهم صور الأموال التي يملكها الإنسان منذ القديم وفي الوقت الراهن.

كثرة البيوع العقارية القضائية المختلفة، ومحاولة فك بعض الصعوبات التي تعترض هذا الموضوع لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه.

تميز البيوع القضائية العقارية سواء الجبرية أو المأذون ببيعها قضائيا بكثرة الشكليات الإجرائية الدقيقة، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها لأجل الوقوف على مختلف الإجراءات.

محاولة لوضع دراسة إجرائية تطبيقية، من خلال جمع مختلف المواد القانونية المتفرقة بين مختلف التقنيات وحصر مختلف الإجراءات التي جرى بها العمل بسبب غموض المواد القانونية أو إغفال تقيينها من طرف المشرع.

أهمية الموضوع وأهداف الدراسة:

تكمن أهمية الموضوع في معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري كطريق للتنفيذ الجبري من جهة وكحماية وضمان لذوي الشأن في البيوع العقارية القضائية من جهة أخرى، عبر المراحل التي تمر بها إجراءات البيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد وترتيب آثاره وتوزيع حصيلة التنفيذ.

كما تبرز أهمية موضوع البيع العقاري بالمزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع، إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاح عملية البيع، من خلال الاعتماد على معايير معينة محدد مسبقا بموجب القانون، كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشار واسع لهذا النوع من البيوع، حيث كثير ما نقرأ في الصحف اليومية إعلانات البيع العقاري بالمزاد عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات بالمزاد العلني.

أما فيما يخص الهدف من دراسة هذا الموضوع، هو الحصول على دراسة وصفية لمختلف الإجراءات مرفقة بدراسة تحليلية للمواد القانونية المتعلقة بها. مع دراسة لبعض الحالات التطبيقية الموضحة لذلك لأجل أن تكون خلاصة إجرائية للباحثين القانونيين وإثراء للمكتبة الجامعية أمام ندرة البحوث الإجرائية في هذا المجال.

المشكل القانوني:

ماهي الإجراءات المقررة قانونا في البيع بالمزاد العلني العقاري؟ وماهي الآثار المترتبة عنه؟

المنهج المتبع:

لقد اتبعنا في دراستنا للموضوع المنهجين الوصفي والتحليلي، من خلال وصف مختلف الإجراءات القانونية المتبعة من طرف القضاة والمحضرين القضائيين القائمين على التنفيذ وتحليل المواد القانونية المتعلقة بها وربطها بالاجتهادات القضائية المعالجة لهذا الموضوع

الدراسات السابقة:

وفي هذا السياق قد أجريت العديد من الدراسات والبحوث العلمية المتخصصة من بينها:

أ- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر ، سنة 2015 : قام بدراسة نظرية لمختلف البيوع العقارية قضائيا محاولا التطرق

لمختلف الإجراءات التطبيقية وقد خلص في نتائجه إلى أن البيع بالمزاد العلني يظهر العقار من الحقوق العينية بالتبعية مثل الرهن ولا يظهره من الحقوق الشخصية مثل عقد الإيجار ب- بلباسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون الخاص ، جامعة البويرة ، (2014/2013) . وقد قام بدراسة موجزة لأحكام بيع الأموال المنقولة و العقارية عن طريق المزاد العلني.

ج- حاشي زهير و نين نبيلة ، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، (2017/2016) . وقد لاحظنا عدم تطرق الطالبين لكيفية وتوزيع حاصل البيع بالمزاد العلني في حالة تعدد الدائنين وفي حالة عدم كفاية الأموال .

الصعوبات والمعوقات

من خلال دراستنا للموضوع واجهتنا بعض الصعوبات والمعوقات تتمثل في قلة المراجع العملية التطبيقية، ماعدا المراجع العامة التي تطرقت إلى موضوع البحث بصفة عرضية غير مفصلة، وكذلك صعوبة ضبط إجراءات تطبيقية موحدة تتخذ من طرف جميع السادة المحضرين والقضاة، ذلك راجع لبعض التفسيرات المختلفة للمواد القانونية الغامضة.

ندرة الاجتهادات القضائية في هذا الموضوع، كون حكم رسو المزاد غير قابل للطعن فيه

الخطـة المقترحة

ومعالجة لهذا الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين محاولين التطرق للجانب التطبيقي الإجرائي دون إهمال ولو بلمحة وجيزة إلى بعض المفاهيم النظرية، فتناولنا في الفصل الأول إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري، وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين تطرقنا في المبحث الأول إلى الإجراءات التحضيرية للبيع العقاري بالمزاد العلني وفي المبحث الثاني للإجراءات المتبعة في الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية.

أما الفصل الثاني عالجنا فيه الآثار المترتبة على إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري واحتوى هذا الفصل على مبحثين، المبحث الأول تعرضنا فيه لحكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه وفي المبحث الثاني تعرضنا لإجراءات توزيع حصيلة البيع.

الفصل الأول

إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري

تتقسم البيوع العقارية بالمزاد العلني إلى قسمين أساسيين، بيوع جبرية عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن ووضع العقار تحت يد القضاء.

وبيوع قضائية سماها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة وقسمها إلى ثلاثة أقسام، القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

ومهما كانت الحالة فإن إجراءات البيع بالمزاد العلني تمر بمرحلتين أساسيتين، مرحلة تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار تتمثل في إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض عليها بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً لذلك ومرحلة الإعلان عن البيع وإجراءات المزايدة العلنية.

وبناء على هذا يقسم الفصل الأول إلى:

المبحث الأول/ الإجراءات التحضيرية للبيع العقاري بالمزاد العلني

المبحث الثاني/ الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية

المبحث الأول

الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني العقاري

تتاول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة (737) إلى المادة (741) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز⁽²⁾ و المواد من (783) إلى (785) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس و المادتين (786) و (787) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع و المادتين (788) و (789) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني⁽³⁾.

وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وإعلان إيداع هذه القائمة لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً⁴ وبناء على هذا يقسم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول/ إعداد قائمة شروط البيع

المطلب الثاني/ إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها

(1) القانون (09/08) المؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد (21) صادرة 23 أبريل سنة 2008

(2) عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون (08-09)، دار الهدى الجزائر، 2012، ص 03

(3) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص 103

(4) عزوق صونية و عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية (2016-2017)، ص 04

المطلب الأول إعداد قائمة شروط البيع

لم يعرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قائمة شروط البيع وقد عرفها الفقهاء بأنها ورقة من الأوراق المحضر القضائي⁽¹⁾ تتضمن بعض البيانات الأساسية للتعريف بالعقار و/أو الحق العيني العقاري المراد بيعه عن طريق البيع بالمزاد العلني، وذلك بتعيينه تعيينا دقيقا لاسيما نوعه وموقعه وحدوده ومساحته ومشتلاته والأعباء المثقل بها وجميع البيانات الأخرى حتى يتمكن كل من له مصلحة تقديم احتجاجاته عليها.

وبمفهوم المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه يعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع⁽²⁾.

ولما كانت بيانات قائمة شروط البيع والوثائق المرفقة بها والأشخاص الواجب تبليغهم بها تختلف باختلاف نوع البيع، فيما إذا كان البيع جبريا أو بيعا قضائيا قسمنا دراسة قائمة شروط البيع إلى فرعين، لأجل التوضيح والتفصيل

الفرع الأول / قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع الجبرية

الفرع الثاني / قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة

(1) المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يقوم بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية بناء على طلب الخصوم طبقا لأحكام القانون (03/06) المؤرخ في 2006/02/20 المعدل للقانون (03/91) المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (14) صادرة في 2006/03/08

(2) عزوق صونية و عبد الحق كهيبة ، مرجع سابق ، ص 06

الفرع الأول

قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية

من خلال نص المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن استخلاص جملة من الشروط والبيانات يجب التقيد بها لأجل إعداد قائمة شروط البيع وهي:

أولا / الآجال القانونية لتحديد قائمة شروط البيع: اشترط المشرع الجزائري لتحديد قائمة شروط البيع مضي مهلة 30 يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وهو ما جاءت به نص المادة السالفة الذكر بنصها " إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع⁽¹⁾، وبالتالي لا يجوز تحريرها و إيداعها بالمحكمة قبل انتهاء هذا الأجل وإلا كانت باطلة .

ثانيا / الجهة القضائية المختصة لإيداع قائمة شروط البيع: تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات⁽²⁾.

ثالثا / البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع: لكي تكون قائمة شروط البيع قانونية وجب تضمينها مجموعة من البيانات نصت عليها المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

1. اسم ولقب كل من الحاجز والمحجوز عليه والدائنين المقيدين وموطن كل منهم⁽³⁾

أ- اسم الحاجز وموطنه: لقد اوجب القانون ذكر اسم وموطن الحاجز على أساس انه الدائن صاحب الحق المطالب به فهو الشخص الذي باشر إجراءات التنفيذ ابتداء من المطالبة بالدين وفق إجراءات التكليف بالوفاء إلى طلب توقيع الحجز على عقار المدين ووضعه تحت يد القضاء إلى اتخاذ إجراءات بيع العقار المحجوز لأجل تحصيل دينه.

(1) المادة (737) من القانون رقم (09/08) المتضمن قانون إجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

(2) المرجع نفسه

(3) المرجع نفسه

ب- اسم المحجوز عليه وموطنه: وهو المدين الذي امتنع عن تسديد دينه سواء اختياريا خلال مهلة التنفيذ الطوعي المقدرة ب 15 يوما للتكليف بالوفاء أو ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة المدة التي اتخذت فيها إجراءات الحجز على المنقولات التي بحوزته إلا إنها كانت سلبية أو عدم كافية للوفاء بكل الدين والمصاريف وكذلك ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة شهر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز العقاري

ت- أسماء الدائنين المقيدین و موطنهم: وهم الدائنين الممتازين الذين لديهم حق امتياز مشهر على العقار بحيث يصبح لهم حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز كان وكذلك لهم حق الأفضلية في تحصيل الدين أو الدائنين العاديين الذين لهم سندات تنفيذية¹.

2. السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين: يجب ذكر مبلغ الدين وبيانات السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، ويقصد بالسند التنفيذي، السند الذي يخول لصاحبه اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة الحق المطالب به وقد أورد المشرع الجزائري السندات التنفيذية بالتفصيل بالمادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: يعتبر بيان أمر الحجز من ضمن البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، ذلك لأن أمر الحجز العقاري هو أساس البيع العقاري، الأمر الذي يشكل الركيزة الأساسية للإجراءات السالفة و اللاحقة للحجز العقاري، فيجب بالتالي ذكر تاريخ صدوره و رقم الفهرس و تاريخ تبليغه للمدين و إلى حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد⁽²⁾.

4. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا: لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

(1) بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، بدون دار نشر بدون سنة، ص 43

(2) المرجع نفسه، ص 44

5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو انه شاغر : يجب التأكد في حال تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشغول وتحديد شاغله و صفته ، لاسيما إذا كان مستأجرا إيجارا مدنيا ، فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته و تاريخه ، هل هو قبل سنة 2007 أم بعدها ، ونفس الشيء إذا تضمن العقار محل البيع محلا تجاريا به قاعدة تجارية أنشأها مستأجر فلا بد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل سنة 2005 أم بعدها لأنه تترتب عليه آثار عند إخلاء العقار محل رسو المزاد وحتى لا يتغرر الراسي عليه المزاد لابد أن يكون عالما بكل التصرفات التي تثقل العقار محل البيع بالمزاد⁽¹⁾

6. شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف: يقصد بالتمن الأساسي في البيوع العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية والذي يسميه البعض بالسعر الافتتاحي أو السعر المرجعي، تلك القيمة التقريبية للعقار سواء جملة أو على أجزاء، بما يقابله في السوق العقارية والتي سوف تكون السعر المرجعي لافتتاح جلسة المزاد العلني⁽²⁾. بحيث لا يمكن أن تفتح جلسة المزاد العلني والجلسة الموالية لها بقيمة تكون اقل من الثمن الأساسي وإلا أجلت جلسة البيع لجلسة لاحقة. وهو ما نصت عليه المادة (739) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها " يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني و القيمة 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 والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة⁽³⁾. وتسند مهمة تحديد القيمة التقريبية للعقار⁽⁴⁾ إلى خبير عقاري. يعين بأمر على ذيل عريضة من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، وهذا بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي أو الدائن الحاجز. وفيما يخص التحديد المسبق لأتعاب الخبير الواجب إيداعها بأمانة ضبط

(1) بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 132

(2) بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر سنة 2009 ، ص 242

(3) المادة (739) من القانون رقم (09/08) ، مرجع سابق

(4) بوقندورة سليمان : ، مرجع سابق ، ص 125

المحكمة خلال عملية تقديم عريضة الأمر على ذيل عريضة لرئيس المحكمة لأجل استصدار الأمر بتعيين الخبير ، فإنها تتم مسبقا كذلك بأمر على ذيل عريضة حيث تحدد أتعاب الخبير التي سوف يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بإيداعها أمانة ضبط المحكمة يلتزم الخبير العقاري بإنجاز خبرته و إيداعها أمانة ضبط المحكمة خلال اجل 10 أيام من تاريخ تبليغه رسميا وتسلمه نسخة من الأمر بتعيينه وهذا بعد إثبات إيداع مصاريف الخبرة بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، وإلا استبدل بخبير غيره ، وهو ما نصت عليه المادة (739/ فقرة 02) بنصها " يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره⁽¹⁾ .

7. تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع: لقد أجاز المشرع الجزائري إمكانية تجزئة بعض الفئات من العقارات محل البيع بالمزاد العلني إلى عدة أجزاء إذا كانت ذات مساحة شاسعة، واستثنى من إمكانية التجزئة إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء.

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع: يرجع الاختصاص إلى المحكمة التي يقع العقار و/أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني بدائرة اختصاصها وفي حالة تعدد العقارات المحكمة التي يقع أحد العقارات و/أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني ضمن دائرة اختصاصها⁽²⁾

رابعا / الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع: ترفق مع قائمة شروط البيع الوثائق المذكورة في المادة (738) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه
2. نسخة من أمر الحجز
3. نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد
4. شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز
5. مستخرج جدول الضريبة العقارية.

(1) المادة (739) من القانون (09/08) ، مرجع سابق

(2) المادة (737) ، المرجع نفسه

الفرع الثاني

قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة

وفقا للمواد (783) و(786) و (788) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نقسم البيوع الخاصة إلى ثلاث فئات وهي:

- البيوع العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس
 - البيوع العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية المملوكة على شيوع
 - البيوع العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية المثقلة بتأمين عيني⁽¹⁾
- من خلال ما سبق سوف نحاول التطرق إلى بيانات قائمة شروط البيع ومرفقاتها لكل فئة على حدي وأوجه التشابه والاختلاف بينهما.

أولا / قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس

لقد تم استحداث المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية امتدادا للشق الموضوعي الوارد في قانون الأسرة⁽²⁾ لاسيما المادتين 88 و 89 منه المتعلقةتين بضرورة الحصول على إذن قضائي قبل تصرف الولي في العقار وان يتم البيع بالمزاد العلني⁽³⁾ وقد نصت المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود⁽⁴⁾ و ناقص الأهلية و المفلس⁽⁵⁾، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يعدها وكيل التقييسة حسب الحالة⁽⁶⁾ . وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

(1) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 265

(2) القانون (11/84) المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان 1984، المعدل والمتمم بالامر رقم (02/05) المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، جريدة رسمية عدد (15) صادرة في 27 فبراير 2005

(3) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 265

(4) المفقود عرفته المادة (109) من قانون الأسرة، مرجع سابق، " هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم "

(5) الإفلاس والتسوية القضائية نظم أحكامها الأمر (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 ديسمبر 1975 في الكتاب الثالث منه

(6) المادة (783) من القانون رقم (09/08) المتضمن قانون إجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

1- الإذن الصادر بالبيع : يعتبر هذا البيان جوهرياً وذلك قصد التأكد من حصول الإذن بالبيع الصادر من طرف (قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي و الوصي أو المقدم)⁽¹⁾ وذلك بمنحهم الإذن بالتصرف في العقار و/أو الحق العيني العقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو الإذن الصادر من طرف القاضي المنتدب في حالة بيع عقار المفلس فيجب على المحضر القضائي أو وكيل التقليسة حسب الحالة ذكر تاريخ صدور الإذن بالبيع ورقمه والجهة القضائية مصدرة الأمر .

2- التعيين الدقيق للعقار : يجب أن تشتمل قائمة شروط البيع على بيان العقار محل البيع و وصفه و تعيينه تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة وذلك من خلال تحديد المكان الذي يقع فيه العقار مثل الحي و الشارع و الرقم و البلدية و الولاية و القسم المساحي و مجموعة الملكية ، وكذلك ذكر الحدود بدقة من جميع الجهات و ذكر نوع العقار ما إذا كان عقار صالح للبناء أو عقار فلاحى أو عقار صناعي و كذلك مشتملاته مثل العقار بالتخصيص وكذلك ذكر مساحته بدقة و ذكر القيود المثل بها مثل حق الارتفاق

3- شروط البيع و الثمن الأساسي : تشتمل قائمة شروط البيع جملة من الشروط يجب أن يتقيد بها المزايدين ومن بينها على سبيل المثال وليس الحصر ذكر الثمن الأساسي الذي سوف تبدأ به عملية المزايدة و مبلغ التدرج في المزايدة بين المزايدين و التزام الراسي عليه المزايد بإيداع خمس مبلغ رسو المزايد و المصاريف المستحقة للمحضر القضائي و حقوق التسجيل و الطابع و مصاريف الإشهار فوراً لدى كتابة ضبط المحكمة والباقي خلال مهلة ثمانية أيام وإلا أعيد البيع على حسابه .

4- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك ، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء

5- بيان سند الملكية : إن مستخرج سند الملكية يبين نوع الوثيقة المثبتة للملكية ماذا كان عقد رسمي مبرم أمام موثق أو شهادة إدارية الخ .

(1) حاشي زهير و نين نبيلة ، مرجع سابق ، ص 32

كما نصت المادة (784) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جملة من الوثائق كما يجب أن ترفق مع قائمة شروط البيع جملة من الوثائق⁽¹⁾ وهي:

1. مستخرج جدول الضريبة العقارية يبين معرفة ما إذا كان العقار مثقلا بديون تجاه مصالح الضرائب لكي يتم تحصيلها بالأولوية
2. مستخرج من عقد الملكية، يبين معرفة موقع العقار وحدوده ومساحته
3. الإذن القضائي بالتصرف بالنسبة للمقدم أو الوصي أو الولي
4. شهادة عقارية تبين معرفة القيود والتأمينات العينية المثقل به

ثانيا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوع:

تخضع البيوع العقارية المملوكة على الشيوع⁽²⁾ لأحكام المادتين (786) و (787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا يجب التمييز بين ما هو مقرر في المادتين أعلاه وبين البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز⁽³⁾.

فالبيع المقرر بموجب المادتين (786) و (787) ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم الوفاء المدين وإنما تنفيذا لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقا للمادة (728) من القانون المدني لاستحالة القسمة عينا ، فلا وجود لدائنين أو مدينين ، كما تنتقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزاد⁽⁴⁾، وهو ما نصت عليه المادة (728) من القانون المدني على أنه " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيم المال

(1) المادة (784) من القانون رقم (09/08) المتضمن قانون إجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق " ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية مستخرج جدول الضريبة العقارية ، مستخرج من عقد الملكية والإذن بالبيع عند الاقتضاء ، الشهادة العقارية "

(2) الملكية الشائعة هي ملكية اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص غير متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك

(3) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 267

(4) نفس المرجع و الصفحة

المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبنية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع⁽¹⁾.

وهو ما أكدته المادة(786) من قانون إجراءات المدنية والإدارية بنصها:

" إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهمه التعجيل من المالكين على الشيوع⁽²⁾ .

فالأصل انه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة سواء كان شريكا أو شخصا من الغير ولكن المشرع بمقتضى المادة(728) من القانون المدني الجزائري خول للشركاء الحق في أن تقتصر المزايدة عليهم فقط إذا ما طلبوا هذا ، وهو ما أكدته كذلك المحكمة العليا في قرارها والذي جاء فيه " يتطلب القانون في حالة تعذر القسمة عينا ، بيع هذا المال بالمزاد وذلك بالطرق المنصوص عليها قانونا غير انه يمكن أن تكون هذه المزايدة مقتصرة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع والقضاء بخلاف هذا المبدأ يستوجب نقض القرار الذي قضى بإلزام المدعين ببيع منابهم في الدار المشاعة بينهم وبين المدعي عليهم دون عرض الدار للبيع بالمزاد العلني⁽³⁾ " .

هذا ما أكدته كذلك المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 1987/05/06 ملف رقم (40139) المجلة القضائية لسنة 1992 العدد الأول ص (04) والتي قضت بأنه " من المقرر قانونا انه إذا تقرر القسمة عينا بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع ومن ثم فان النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مبرر. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع رفضوا طلب

(1) المادة (728) من الأمر (85/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد (75)

1975 و المتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد (31) مؤرخة في 13 ماي 2007

(2) المادة (786) من القانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

(3) قرار المحكمة العليا رقم (41969) مؤرخ في 1986/06/02 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، سنة 1990، ص78

اقتصار عملية بيع المستودع بالمزاد العلني على الشركاء فقط لاختلافهم وعدم اتفاقهم يكونوا بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن⁽¹⁾

و" تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة (783) أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة (784) أعلاه نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني⁽²⁾ .

من خلال نص المادة يتضح أن قائمة شروط البيع الخاصة ببيع العقار المشاع هي نفس البيانات المشار إليها في المادة (783) المتعلقة ببيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس بالإضافة إلى ذكر أسماء جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم.

وفيما يخص الوثائق المرفقة في نفس الوثائق المذكورة في المادة (784) إضافة إلى نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني.

ثالثا / قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقاري المثقلة بتأمين عيني

تنص المادة (788 / فقرة 01) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه " يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه أن يطلب بيعه بالمزاد العلني ، بناء على قائمة شروط البيع ، يعدها محضر قضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار " .

من خلال نص المادة نجد أن المشرع أجاز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني ويرغب في الوفاء بديونه أن يطلب بموجب هاته المادة التي تمثل رخصة لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري بيعه عن طريق المزاد العلني للوفاء بالتزاماته إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم.

(1) قرار المحكمة العليا رقم (40139) مؤرخ في 1987/05/06، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1992، ص 04

(2) المادة (787) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

كما انه من الملاحظ من المادة أعلاه أنها لم تذكر لا البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها⁽¹⁾ ، ولم تحل إلى أي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد للمحضر القضائي و لمن لهم الحق الاعتراض عليها .

وقياسا على النصوص السابقة ولاسيما المادة (783) المتعلقة بقائمة شروط البيع للبيع الجبرية يمكن أن تتضمن قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني جملة من البيانات وترفق ببعض الوثائق، وتتمثل البيانات الأساسية في:

- 1- اسم ولقب الطالب الراهن (المدين) و الدائن المرتهن وموطن كل منهما
- 2- أسماء و ألقاب الدائنين الذين لهم حق تخصيص أو حق امتياز وموطن كل منهم
- 3- عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين⁽²⁾
- 4- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري ، تعيينا دقيقا ، لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها ، وعند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وان كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه وأجزاء العقارات
- 5- تحديد شاغل العقار و صفته وسبب الشغل أو انه شاغر⁽³⁾
- 6- شروط البيع و الثمن الأساسي
- 7- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع

أما الوثائق الضرورية التي ترفق بالقائمة فتتمثل في:

1. نسخة من طلب البيع المقدم إلى المحضر القضائي

(1) بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق ، ص 137

(2) بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 138

(3) المرجع نفسه ، ص 138

2. نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص

3. نسخة من عقد الملكية

4. شهادة عقارية

5. مستخرج من جدول الضريبة العقارية

المطلب الثاني

إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها

بعد الانتهاء من تحرير قائمة شروط البيع وفقا للشروط والبيانات القانونية المذكورة سالفاً يتم إيداعها مرفقة بالوثائق اللازمة من طرف المحضر القضائي لدى أمانة ضبط المحكمة التي سوف يباع العقار فيها والتي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل البيع. ثم تبليغها لكل ذي مصلحة ونشر مستخرج منها. وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين

الفرع الأول / إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها

الفرع الثاني / الاعتراض على قائمة شروط البيع وإجراءات الفصل فيه

الفرع الأول

إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها

أولا / إيداع قائمة شروط البيع:

يقوم المحضر القضائي في حالة البيع الجبري للعقار بعد انتهاء مهلة (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون وفاء من المدين⁽¹⁾ ، بإيداع قائمة شروط البيع في (03) نسخ مختومة وموقعة منه بموجب محضر رسمي يسمى محضر إيداع قائمة شروط البيع أما في حالة البيوع القضائية الخاصة فانه لا توجد مهلة قانونية يلتزم بها المحضر القضائي لإيداع قائمة شروط البيع، ولكن فور استلامه للإذن بالبيع أو الحكم القاضي بالبيع أو طلب المدين الراهن، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع و يرفقها بالسندات الضرورية و يودعها أمانة ضبط المحكمة، وفي كل الحالات يجب تسديد الرسوم التسجيل القضائية المقدرة بمبلغ 1000.00 دج .

يقوم رئيس كتاب الضبط بتسجيل قائمة شروط البيع في سجل خاص يسمى سجل البيوع العقارية ويمنح لها رقم تسلسلي.

بعد تسجيل قائمة شروط البيع يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ وساعة جلسة البيع، وهو ما جاءت به المادة (737 / فقرة 11) بنصها: " يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها(2) " .

(1) المادة (737) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز " .

(2) المادة (737) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

وتسلم للمحضر القضائي نسختين من قائمة شروط البيع مسجلتين وعليهما رقم تسلسلي حسب ورودها في سجل البيوع العقاري وكذلك يسلم له نسخة من محضر إيداع قائمة شروط البيع مؤشر عليه ومحدد فيه تاريخ وساعة جلسة الاعتراضات.

ومن الملاحظ و المعمول به فان رئيس المحكمة لا يعين بمحضر إيداع قائمة شروط البيع تاريخ انعقاد جلسة البيع، وإنما تعين لاحقاً بأمر على عريضة بعد الفصل في جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع¹.

ثانياً / تبليغ قائمة شروط البيع

1- الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع

أ- حالة البيوع الجبرية (الحز) :

لقد حددت المادة(740) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة الأشخاص الواجب تبليغهم رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع حتى يتمكنوا من الاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم و اعتراضاتهم وإلا سقط حقهم في ذلك وهم :

1. المدين المحجوز عليه
2. الكفيل العيني والحائز إن وجد
3. المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً
4. الدائنين المقيدين كل بمفرده
5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد
6. في حالة الوفاء يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فان لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى

(1) بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق ، ص 65

ب- حالات البيوع الخاصة

1- حالة المفقود و ناقص الأهلية و المفلس

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لإيداع قائمة شروط البيع إلى:

أ- الدائنين أصحاب التأمينات العينية

ب- النيابة العامة¹

2- حالة بيع عقار مشاع عن طريق حكم قضائي

يتم التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إلى كل من:

ت- الدائنين أصحاب التأمينات العينية

ث- جميع المالكين على الشيوع²

3- حالة بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين

يتم التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى أصحاب التأمينات العينية (الدائن المرتهن).

ثالثا / نشر مستخرج من قائمة شروط البيع : لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق، فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية (08) أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية⁽³⁾ ، أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية وأن تكون يومية لا أسبوعية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع

(1) بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 141

(2) نفس المرجع والصفحة

(3) حمه مرامرية ، الحجز التنفيذي ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ،

جامعة باجي مختار ، عنابة (2008/2009) ، ص 197

ملف التنفيذ، فيجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، والغرض من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمله الأمر من الحق في الإطلاع القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض⁽¹⁾ وقد نص المشرع على الإعلان العام بموجب نص المادة (748) من قانون إجراءات المدنية و الإدارية : "يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ⁽²⁾ .

(1) بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 143

(2) المادة(748) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

الفرع الثاني

الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و نشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية والتعليق بلوحة إعلانات المحكمة، يترتب عن ذلك آثار، وهي انه يحق لصاحب المصلحة أن يقدم اعتراضه على القائمة⁽¹⁾. فما المقصود بالاعتراض وما هو النظام الإجرائي والموضوعي له.

أولاً / مفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع، إنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم⁽²⁾ ، بموجبه يتم التمسك ببطان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو لتمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة، أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عدم جوازه⁽³⁾. وتعتبر دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار محل البيع، لها ميعاد محدد وقواعد استثنائية لرفعها⁽⁴⁾. والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ، سواء تعلقت ببطان إجراءاته أم تعلقت بالشروط الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع⁽⁵⁾.

(1) بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 146

(2) مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص 649

(3) احمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الإسكندرية، ط 3، 1986، ص 418

(4) نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001، ص 975

(5) بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 146

ثانيا / النظام الإجرائي للاعتراض

حدد المشرع الجزائي الأشخاص الذين يمكنهم تقديم اعتراضاتهم على قائمة شروط البيع لدى المحكمة المختصة وفي مواعيد محددة قانوناً⁽¹⁾.

1. الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في الاعتراض: يجوز تقديم الاعتراض على

قائمة شروط البيع حسب الحالة من طرف الأشخاص المذكورين في المواد (740)

و(785) و(787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أ- **في حالة البيوع الجبرية:** وهم الأشخاص الذين تم تبليغهم بإيداع قائمة شروط

البيع وفق نص المادة (740) السالفة الذكر وهم:

- المدين المحجوز عليه
- الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد
- المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا
- الدائنين المقيدون كل بمفرده
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد
- ورثة الأشخاص المذكورين أعلاه في حالة الوفاة بصفة جماعية
- **في حالة البيوع العقارية للمفقود وناقض الأهلية والمفلس:** وهم حسب نص المادة (785) أصحاب التأمينات العينية
- النيابة العامة

ب- **في حالة البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:** وهم حسب نص المادة (787)

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية

- المالكين على شيوع

ت- **في حالة البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني:** وهم حسب نص المادة (788)

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية

(1) عزوق صونية و عبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 19

2. الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض

يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار محل البيع في دائرة اختصاصها، وإن كان البيع يجري عقب إجراءات الحجز التنفيذي على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة، كان الاختصاص لإحداها⁽¹⁾

3. شكل الاعتراض

تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة والمصلحة لتقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع إلى السيد رئيس المحكمة، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وطالما أن الاعتراض يسجل في سجل يمسك خصيصا على مستوى كتابة ضبط المحكمة، فهو إذا لا يتم بدعوى عادية، ولا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى يوم الجلسة، كما أن الجلسة تعقد بغرفة المشورة بحضور المعارض والمحضر القضائي

4. ميعاد الاعتراض

عملا بنص المادة (742) ق إ م إ يجب أن تقدم العريضة إلى كتابة ضبط المحكمة و تسجيلها قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض على قائمة شروط البيع ، والغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة وكذلك تمكين المحكمة من الاطلاع عليها قبل الفصل فيها⁽²⁾.

ثالثا / النظام الموضوعي للاعتراض

لقد أعطى المشرع الجزائري الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع، إلا أنه لم يسرد نصوص قانونية خاصة تحدد أسباب الاعتراض. إلا أنه يمكن للاعتراض أن يتخذ بعض الصور التالية:

1. الملاحظات

يقصد بالملاحظات كل نقد يوجه إلى شروط القائمة بهدف تعديلها أو تغييرها أو إضافة شروط جديدة أو حذف بعضها⁽³⁾ ، فالملاحظات بالحذف قد يكون بحذف شرط مخالف

(1) المادة (742) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

(2) عزوق صونية و عبد الحق كهيبة ، مرجع سابق ، ص 2

(3) نبيل إسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 977

للنظام العام و الآداب العامة ، كطلب حذف الفوائد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار أو طلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة⁽¹⁾ أما الملاحظات بالإضافة فيجوز لكل معترض أن يطلب إضافة ما يراه محققا لمصلحته من شروط، كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به.

2. البطلان

نصت المادة (737) من ق إ م إ في فقرتها الخامسة انه في حالة ما إذا خلت قائمة شروط البيع من احد البيانات الجوهرية ، فإنها تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة ، خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في طلب الإبطال⁽²⁾ على عكس المادة (742) من ق إ م إ التي تنص أن اجل الاعتراض على قائمة شروط البيع يجب أن يقدم خلال اجل ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات⁽³⁾ وعموما يمكن أن يثار بطريق الاعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة ذلك عدم ملكية العقار محل البيع للمدين المحجوز عليه أو للكفيل العيني، أو عدم توفر الأهلية في مباشرة الإجراءات، أو التنفيذ بموجب سند رسمي مطعون فيه بالتزوير⁽⁴⁾

(1) نبيل إسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 977

(2) المادة (737) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق

(3) المرجع نفسه ، المادة (742)

(4) نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 977

المبحث الثاني

إجراءات المزايدة العلنية

يقصد بإجراءات المزايدة العلنية و حكم رسو المزاد ، إلى تلك القواعد القانونية التي تنظم مجريات المزايدة العلنية، و بالنتيجة صدور حكم رسو المزاد لأعلى عرض تقدم به آخر مزاييد ، وهذا وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ابتداء من المادة (747) التي تبين كيفية تحديد تاريخ ومكان و جلسة البيع ، يليها المادة (749) التي تبين إجراءات الإعلان الخاص و العام عن تاريخ ومكان جلسة البيع يليها المادة (751) التي تبين كيفية إمكانية الطعن بإلغاء إجراءات النشر و التعليق يليها المادة (752) التي تبين كيفية تحديد المصاريف التنفيذ ، يليها المادة (753) التي تبين تشكيلة جلسة البيع ووصولاً للمواد (754 و755 و756 و757) اللاتي يحددن مجريات المزايدة العلنية وحالات تأجيلها و رسو المزاد

وبناء على هذا يقسم المبحث إلى:

المطلب الأول/ تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عليها

المطلب الثاني / شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة

المطلب الأول

تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عليها

عملا بنص المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فإنه يتم تحديد تاريخ وساعة و مكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة⁽¹⁾، مع ضرورة قيام المحضر القضائي بتبليغ و إخطار أصحاب الشأن و جميع الدائنين و الحائز و الكفيل العيني إن وجد.

وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين:

الفرع الأول / تحديد جلسة البيع

الفرع الثاني / إجراءات الإعلان عن جلسة البيع

(1) المادة (737) من القانون (08-09) ، مرجع سابق ، " يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها " .

الفرع الأول

تحديد جلسة البيع

سبق وان ذكرنا أن نص المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نصت على انه يتم تحديد تاريخ وساعة و مكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة⁽¹⁾، إلا انه ما جرى به عمل المحاكم في البيوع العقارية و تماشياً مع المادة (747) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فان تحديد تاريخ وساعة و مكان جلسة البيع تتم بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي ممكن أن تثار على بنود قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة ، بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي⁽²⁾.

وعليه فان المحضر القضائي يقوم بتحرير طلب استصدار أمر على ذيل عريضة لأجل تحديد تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني، ويرفق الطلب بنسخة من الأمر الفاصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع، و طابعين جبائيين إحداهما بقيمة 1000.00 دج والثاني بقيمة 500.00 دج ، أما في حالة عدم تسجيل اعتراضات فانه يرفق الطلب بإشهاد من رئيس كتاب ضبط المحكمة يفيد بعدم تسجيل أي اعتراض على القائمة بالسجل المخصص لذلك .

يقوم رئيس المحكمة بناء على الطلب المذكور وعملاً بنص المادة(310) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإصدار أمر على ذيل عريضة يحدد فيه تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، ويسلم المحضر القضائي نسخة منه لأجل القيام بإجراءات الإعلان عن تاريخ وساعة جلسة البيع.

(1) المادة (737) من القانون (08-09) ، مرجع سابق

(2) المادة (747) المرجع نفسه " يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز ، يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت "

الفرع الثاني

إجراءات الإعلان عن جلسة البيع

أولا / إجراءات الإعلان الخاص

1. بالنسبة للبيوع الجبرية:

لقد فرض المشرع الجزائري من خلال المادة (747) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أن يقوم المحضر القضائي بتبليغ و إخطار أطراف الحجز و جميع الدائنين المقيدين و الحائز و الكفيل العيني إن وجد ، بتاريخ وساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل⁽¹⁾ .

2. بالنسبة البيوع الخاصة:

لم يسن المشرع الجزائري أي مادة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على إجراءات الإعلان الخاص تطبق على البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس و البيوع العقارية المملوكة على الشيوع و بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني ، وبالتالي وجب الرجوع إلى القواعد العامة، وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم و النيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية و الشركاء على شيوع بالنسبة للعقار المملوك على شيوع، و إخطار المدين و الدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني .

ثانيا / إجراءات الإعلان العام

1. بالنسبة للبيوع الجبرية:

بعد أن يقوم المحضر القضائي بإخطار أصحاب الشأن بـ مكان و تاريخ و ساعة البيع يتوجب عليه القيام بإجراءات الإعلان عن البيع للجمهور عن طريق وسائل النشر و التعليق حتى ينتشر خبر عرض العقار للبيع انتشارا كافيا ليعلم به عدد كافي من

(1) المادة (747 / فقرة 03) من القانون (09/08) " يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني ان وجد، بتاريخ وساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل " .

الراغبين في الشراء وتجري عملية البيع بصورة سليمة خالية من التواطؤ فيبيع العقار بأعلى ثمن ممكن⁽¹⁾ .

وقد ضبط المشرع الجزائري طرق وميعاد الإعلان عن البيع وكيفيته، وراعى عدم إطالة المدة بين تاريخ الإعلان وجلسة البيع، فينسى الناس تاريخ عملية المزاد، كما راعى المشرع الجزائري ألا تقصر هذه المدة فلا تكفي لإعلام أكبر عدد ممكن من الناس الراغبين في الشراء. وهو ما تطرقت إليه أحكام المادة (749) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث اشترطت أن لا تقل المدة بين الإعلان و البيع عن (20) يوما على الأقل ، ولا تزيد عن (30) يوما على الأكثر .

كما بينت أحكام نفس المادة البيانات التي يجب أن يتضمنها الإعلان أو ما يسمى مستخرج البيع البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع
- كما بينت أحكام المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمحضر القضائي الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهي:
- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار
- في الساحات والأماكن العمومية
- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين

(1) عزوق صونية و عبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 42

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

وتجدر الإشارة انه في حالة عدم احترام إجراءات النشر و التعليق من طرف المحضر القضائي، فانه يمكن لذوي الشأن تقديم عريضة إلى السيد رئيس المحكمة المختص قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل ، لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق و إعادتها من جديد لضمان جلب اكبر عدد من المزايدين⁽¹⁾ ، يفصل رئيس المحكمة في طلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق يوم جلسة البيع لكن قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني ، بأمر على عريضة غير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية و الغير عادية وذلك بطريقتين⁽²⁾ :

الحكم بإلغاء إجراءات النشر و التعليق: تطرقت إلى هاته الحالة إحكام المادة (751) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص " إذا قرر إلغاء إجراءات النشر و التعليق ، اجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي ". ويرى الأستاذ عبد السلام ذيب بان الحكمة من إعادة إجراءات النشر و التعليق على عاتق المحضر القضائي وحده سببه أن الخطأ يكون منسوباً إليه⁽³⁾ ، وبالتالي لا يتحمل المدين مصاريف مضاعفة إضافية .

الحكم برفض طلب إلغاء إجراءات النشر: في حالة ما إذا تقرر رفض الطلب الرامي إلى إلغاء إجراءات النشر و التعليق، إما لصحة الإجراءات التي قام بها المحضر القضائي، أو لتقديم الطلب خارج الآجال المنصوص عليها قانوناً فان رئيس المحكمة يؤمر بافتتاح جلسة البيع فوراً، وهو الأمر الذي أكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة (751) في فقرتها الرابعة بنصها " إذا فصل برفض طلب الإلغاء أمر بافتتاح البيع بالمزاد فوراً " .

(1) عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2009 ، ص 379

(2) بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 250

(3) عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 379

2. بالنسبة للبيوع الخاصة

إجراءات النشر و التعليق الخاصة بالبيوع الخاصة¹ ، أشارت إليه أحكام المادة (789) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها " تطبق على البيوع المشار إليها في المواد (783) و (786) و (788) أعلاه ، إجراءات النشر و التعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون " .

(1) بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 269

المطلب الثاني

شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيمها من طرف المشرع وقيدها بمجموعة من الشروط والضوابط القانونية وسلسلة من الإجراءات بهدف الحصول على أعلى ثمن ممكن. وذلك من خلال وضع شروط يجب توافرها في الشخص المزايد ومنع البعض من دخول المزاد، وأحكام تضبط إجراءات المزايدة وحالات تأجيلها وكيفية البيع وإجراءات صدور حكم رسو المزاد. وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين

الفرع الأول / الشروط الواجبة في الشخص المتقدم للمزاد

الفرع الثاني / إجراءات سير جلسة المزايدة

الفرع الأول

الشروط الواجبة في الشخص المتقدم للمزاد

أولا / أن يكون أهلا للتصرف

يشترط في المزايد أن يكون أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة في البيوع العقارية الرضائية طبقا لأحكام المادة (78) من القانون المدني التي تنص " كل شخصا أهلا للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون⁽¹⁾ " والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، ومناطقها التمييز والإدراك وحرية الإرادة، وهو ما نصت عليه المادة (40) من القانون المدني بنصها " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة⁽²⁾ ، أما إذا كان الشخص المتقدم للمزايدة ناقص الأهلية ، فيجب أن يمثل في المزايدة نائبه القانوني طبقا لأحكام المواد(87) و (92) و (99) و (104) و (111) من قانون الأسرة⁽³⁾ .

ثانيا / أن يكون غير ممنوع من المزايدة

لقد حدد المشرع الجزائري عدة أشخاص ومنعهم من الشراء بسبب صفاتهم من خلال نصوص قانونية تضمنها القانون المدني وبعض القوانين الخاصة، مثل الأمر (23/96) المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي والقانون (03/06) المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي و الأمر (02/96) المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة

1- المدين : وهو أول الممنوعين من الشراء و ذلك راجع إلى كونه بدلا من أن يشتري بالمزاد عليه أن يقوم بالوفاء بديونه طالما لديه نقود يدخل بها المزاد .

(1) أمر رقم (75-58)، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق

(2) المرجع نفسه

(3) قانون (11/84) المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم ، مرجع سابق

2- **القضاة و المدافعين القضائيين و المحامين و الموثقين و كتاب الضبط :** يمنع عليهم تحت طائلة البطلان شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان النظر في النزاع يدخل ضمن اختصاص الجهة القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرة اختصاصها⁽¹⁾ .

3- **النائب :** النائب عندما يكلف ببيع عقارات موكله فإنه يحضر عليه شراؤها باسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني⁽²⁾.

4- **الخبراء العقاريين :** منع المشرع على الخبير الذي تعهد له مهمة تقييم العقار أو تحديد سعره الافتتاحي من الشراء وذلك خوفا من وضع تقييم بخس للعقار ثم يشتريه لنفسه ، وهو ما نصت عليه المادة 411 من الأمر (58/75) المتضمن القانون المدني الجزائري .

(1) المادة (402) من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم " لا يجوز للقضاة ولا للمدافعين القضائيين ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها ، وهذا تحت طائلة بطلان البيع " .

(2) المادة (410) المرجع نفسه " لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة ، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة و الواردة في نصوص القانونية أخرى "

الفرع الثاني

إجراءات سير جلسة المزايدة

1. تشكيلة جلسة المزايدة العلني

تخضع تشكيلة و مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين (754 و 755) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كما يخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بسير الجلسات.

- **رئيس المحكمة:** وهو الشخص الذي يترأس جلسة البيع بالمزاد العلني العقاري، حيث تجري عملية المزايدة تحت إشرافه، كما يمكن لرئيس المحكمة أن يفوض بدل عنه قاضي من قضاة المحكمة، مثل رئيس القسم العقاري.

يختص رئيس المحكمة أو القاضي المفوض بعدة مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفته رئيساً لها، يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم، التحقق سلامة جميع إجراءات التبليغ و النشر و التعليق، الفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء و إعادة إجراءات النشر و التعليق وطلب تأجيل المزايدة و تحديد تاريخ لها، الحكم برسو المزايدة⁽¹⁾ .

- **رئيس كتاب الضبط:** هم موظفون عامون يؤدون وظائفهم لدى الجهات القضائية تحت إشراف رؤساء الجهة القضائية التابعين لها، وتتمثل مهامهم في مسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتهما ومساعدة القاضي.

- **المحضر القضائي:** لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفى بذكر أن الجلسة تجري بحضور المحضر القضائي⁽²⁾ .

(1) بلقاسمي نور الدين ، مرجع سابق ، ص 74

(2) نفس المرجع والصفحة

2. افتتاح جلسة المزايدة بأول جلسة

بعد افتتاح الجلسة يتحقق القاضي من حضور أو غياب الأطراف و تمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الواجب تبليغهم و إنذارهم بمكان و تاريخ و ساعة البيع ويتأكد من سلامة إجراءات النشر حيث يجب أن تتم بجريدة يومية وطنية وكذلك إجراءات التعليق المنصوص عليها قانونا ، كما يفصل القاضي في الطلبات الرامية إلى إلغاء إجراءات النشر و التعليق إذا سبق تقديمها من طرف أطراف الحجز أو الغير ، ويفصل كذلك في طلبات التأجيل ، وفي حالة قبول طلب التأجيل تعاد إجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل⁽¹⁾ ، بعد ذلك يأمر القاضي بافتتاح المزاد العلني و يذكر بشروط البيع و نوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض⁽²⁾ .

بعدها يفتح المجال للمزايدين الراغبين في الشراء بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم ومن الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة⁽³⁾، من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقا من الثمن الأساسي الذي تم ذكره⁽⁴⁾ .

3. الشروع في عملية البيع:

أ- **الجلسة الأولى :** تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد ابتداء من الثمن الأساسي للعقار المحدد مسبقا في قائمة شروط البيع من طرف الخبير وهكذا تبدأ المزايدة الفعلية و المنافسة الحقيقية بين المزايدين ، فكل عرض يقدم من طرف احد المزايدين يتم تسجيله وينادى به ثلاثة مرات متتاليات تفصل

(1) المادة (753) من القانون (09/08)، مرجع سابق " يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايدين و ضعف العروض ، تعاد إجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل "

(2) المادة (754)، المرجع نفسه

(3) بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 168

(4) عزوق صونية و عبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 49

بين كل نداء دقيقة واحدة ، إلى غاية أن يتبعه عرض آخر من طرف مزايدي آخر و هكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض ، وكل عرض يقدم من طرف احد المشاركين في المزاد يسقط العطاء والعرض الذي قبله⁽¹⁾، وإذا تناول البيع عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز⁽²⁾، غير انه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين و المصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي اشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا⁽³⁾.

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في اجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة⁽⁴⁾ .

لكن قد تعترض جلسة المزايدة عوارض تحول دون إتمامها، مما يؤدي إلى تأجيلها إلى تاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة⁽⁵⁾، وهذا في حالة إذا لم يتوفر النصاب من المزايديين أو كان العرض اقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم احد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة، اثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي⁽⁶⁾، ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ

(1) بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري: رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية

كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، (2007-2008)، ص 126

(2) المادة (756) من القانون (09/08) ، مرجع سابق " يجري بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع ، وإذا

تناول البيع عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز

المنصوص عليه في المادة (724) أعلاه "

(3) نفس المرجع والصفحة

(4) المادة (757) /فقرة 02) المرجع نفسه

(5) بلاقسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر كلية

الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، (2013/2014) ، ص 72

(6) المادة (754) /فقرة 02) ، القانون (09/08) ، مرجع سابق

التأجيل، وفي هذه الحالة يعاد النشر و التعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين (749) و (750) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽¹⁾

ب- الجلسة الثانية : بعد افتتاح الجلسة و التأكد من صحة إجراءات إعادة النشر و التعليق و بنفس السعر الافتتاحي المذكور بقائمة شروط البيع ، وبغض النظر عن عدد المزايدين ، ينوه رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية المكلف بشروط البيع و نوع العقار المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف القضائية وتحديد مبلغ التدرج في المزايدة ، وتبدأ إجراءات المزايدة بنفس الكيفيات المذكورة في جلسة البيع الأولى وفي حالة كانت العروض اقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين و المصاريف، يقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع مع انتقاص عشر(10/1) الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق وفقا لأحكام المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكورة سابقا.

ت- الجلسة الثالثة : بعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس المحكمة و التأكد من صحة إجراءات إعادة النشر و التعليق، وبغض النظر عن عدد المزايدين والتذكير بالسعر الافتتاحي بعد انتقاص العشر، تبدأ إجراءات المزايدة بنفس الإجراءات المذكورة سابقا، وفي حالة كانت العروض اقل من الثمن الأساسي الجديد (بعد إنقاص العشر) وغير كافية لقيمة الدين و المصاريف، يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع وبدون تحديد السعر الافتتاحي⁽²⁾ ولا عدد المزايدين .مع الأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن المزاد العلني عن طريق إجراءات التعليق و النشر.

ث- الجلسات الموالية: خلال هاته الجلسات يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري بغض النظر عن عدد المزايدين، وحتى ولو كان العرض المقدم اقل من الثمن الأساسي، لكن في حالة ما إذا كان البيع جبريا عقب إجراءات الحجز، فإنه

(1) المادة (755) من القانون (09/08) ، مرجع سابق

(2) المادة (754/فقرة 01) المرجع نفسه " في الجلسات الموالية ، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان اقل من الثمن الأساسي "

يمكن للدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد⁽¹⁾.

أما في حالة البيع مأذون به قضائيا مثل بيع مناب القاصر وبيع العقار المشاع فهنا العقار و/أو الحق العيني العقاري لا بد أن يباع، لأنه لا يوجد دائن ومدين ويباع بأي ثمن لآخر مزاييد يرسو عليه المزاد.

4. حالات إعادة البيع بالمزاد العلني: يعاد بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري حتى ولو رسا المزاد على أحد المزايدين وتم البيع في حالتين هما:

أ - **عدم التزام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن كاملا:** إذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع المبلغ الباقي كاملا في أجل أقصاه (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، وبعد اعذاره بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام، يعاد الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ويلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، كما لا يحق له المطالبة بالزيادة إذا بيع بثمن أعلى⁽²⁾.

ب - **زيادة (1/6) سدس مبلغ رسو المزاد:** من أجل الرفع من ثمن العقار لاستيفاء جميع حقوق الدائنين، فإنه إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من المبلغ الأساسي، وخلال أجل ثمانية (08) أيام التالية لرسو المزاد، يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بزيادة السدس (1/6) على الأقل عن قيمة البيع الأول، مع إيداعه قيمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف و الرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة⁽³⁾.

(1) خماج نبيل ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة ،مذكرة تخرج لنيل

إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، سنة (2010/2007)، ص 47

(2) المادة (758) من القانون (09/08) مرجع سابق

(3) خماج نبيل ، مرجع سابق ، ص 48

ملخص الفصل الأول

هذا ما تمكنا من دراسته و تحليله في هذا الفصل ، حيث خالصنا إلى أن العقارات محل البيع بالمزاد العلني تنقسم إلى بيوع عقارية جبرية وفق مقتضيات المادة (725) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وبيوع عقارية قضائية ذات طبيعة خاصة سماها المشرع بالبيوع العقارية الخاصة وفق مقتضيات المواد من (783) إلى (785) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتعلقة بالبيوع العقارية لناقص الأهلية و المفقود و المفلس و كذلك المادتين (786) و (787) المتعلقة بالبيع القضائي للعقار المملوك على شيوع و المادة (789) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتعلقة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين .

وان إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري تبدأ بمرحلة تحضير العقار للبيع ابتداء من إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة والإنذار بالاطلاع عليها وإجراءات الفصل في جميع الاعتراضات إلى غاية المرحلة الثانية وهي إجراءات البيع التي تبدأ من تحديد جلسة ومكان البيع وإجراءات الإعلان العام والخاص وإجراءات سير الجلسة وحالات إعادتها وتأجيلها.

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري

بعد رسو المزاد على أعلى عطاء من طرف آخر مزاييد ، فانه يترتب على ذلك مجموعة من الحقوق و الالتزامات على الراسي عليه المزاد، و عدة آثار قانونية تسري في حق ذوي الشأن و الغير ، كما يترتب على ذلك توزيع حصيلة البيع على الدائنين و ذوي الشأن حسب ترتيب أفضلية كل منهم ، لذلك ارتأينا أن بين في هذا الفصل مفهوم حكم رسو المزاد و طبيعته القانونية و الآثار القانونية التي يربتها ضمن المبحث الأول و نتطرق إلى إجراءات و كيفية توزيع حصيلة البيع في حالة كفاية الأموال وفي حالة عدم كفايتها على كل الدائنين والى ترتيب الدائنين حسب ما جاء في أحكام القانون المدني و بعض القوانين الأخرى في المبحث الثاني .

المبحث الأول

حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه

يصدر حكم رسو المزاد نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن العادية و طرق الطعن الغير عادية، فهو يصدر مباشرة ممهوراً بالصيغة التنفيذية، وبالتالي فهو من السندات التنفيذية التي ورد ذكرها في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار تسري في مواجهة الراسي عليه المزاد و في مواجهة المنفذ عليه فيما يخص البيوع الجبرية أو في مواجهة أصحاب البيوع الخاصة مثل المالكين على شيوع و مالك العقار المثقل بتأمين عيني و الولي في حالة بيع مناب ناقص الأهلية . فما هو مفهوم حكم رسو المزاد وماهية مجمل الآثار المترتبة عليه ؟

وعلى ضوء هذا التساؤل حاولنا الإجابة عليه بتقسيم الدراسة إلى مطلبين:

المطلب الأول/ مفهوم حكم رسو المزاد

المطلب الثاني/ الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد

المطلب الأول

مفهوم حكم رسو المزاد

بعد انتهاء عملية المزاد ، و إيداع المشتري كامل الثمن خلال المهلة القانونية المقدرة بمدة (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة ، تتوج إجراءات البيع بصدور حكم يسمى "حكم رسو المزاد " يصدره رئيس المحكمة بصفته قاضي البيوع العقارية ، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي لفائدة الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء ، وبعد خاتمة إجراءات التنفيذ لانه الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات و أصحاب المصلحة في شراء العقار ، لهذا فاهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين و الحائز وكل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ⁽¹⁾. فباعباره سنداً للملكية ينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه على العقارات و الحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد وكذا الارتفاقات العالقة بها⁽²⁾ . كما أن حكم رسو المزاد له طبيعة قانونية خاصة تميزه عن باقي الأحكام القضائية المعروفة باعتباره ليس فاصلاً في خصومة قضائية من جهة و سنداً للملكية من جهة ثانية كما يختلف عن باقي الأحكام القضائية من حيث البيانات الواجب ذكرها ومن حيث الخصائص التي يتميز بها عن باقي الأحكام . وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين الفرع الأول / الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

الفرع الثاني / خصائص حكم رسو المزاد

(1) احمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص762

(2) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص382

الفرع الأول

الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

لقد اختلفت الآراء وتمايزت في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات وعلى سبيل المثال نذكر ما يلي:

1. **التشريع المصري :** أعتبر البيع الجبري عقد بموجب نص المادة (99) من القانون المدني حيث نصت على مايلي " أن العقد لا يتم في المزايدات إلا برسو المزاد⁽¹⁾ ، كما تؤكد المادة (427) من نفس القانون على أن البيع بطريق المزاد العلني هو عبارة عن بيع يخضع لأحكام القانون المدني⁽²⁾، أما في الفقه المصري فمنهم من يعتبر البيع القضائي عبارة عن عقد طرفه المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بصفتهم مالكين للعقار و الدائن بصفته نائب قانوني ومن جهة ثانية الشخص الذي رسي عليه المزاد بصفته مشتري، كما يرى أنصار هذا الرأي انه عقد بيع لكنه ليس رضائي إنما هو عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه⁽³⁾ . بينما يرى فريق آخر أن البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في تقديم اكبر عطاء، فإذا كان العطاء إجراء ضروري لصدور حكم رسو المزاد فان أمر القاضي عمل لا يحمل في طياته الطبيعة التعاقدية فيمكن القول بان حكم إيقاع البيع في حقيقته قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية⁽⁴⁾

2. **في التشريع الفرنسي:** يرى المشرع الفرنسي بأنه بالرغم من القول أن حكم رسو المزاد من عمل القاضي ويحمل شكل الحكم، إلا انه في الحقيقة ليس بحكم لأنه لا يفصل في نزاع بين الأطراف، وهو اقرب إلى محضر منه إلى حكم.

3. **في التشريع الجزائري :** اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية التي ورد النص عليها في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية ، وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في

(1) نبيل عمر و احمد هندي ، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، سنة 2003 ، ص 667

(2) احمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف الإسكندرية، ط 10، سنة 1990، ص 766

(3) نبيل عمر ، احمد هندي ، مرجع سابق ، ص 671

(4) احمد خليل ، قانون التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ، (د ، ط) ، سنة 1996 ، ص 365

جلسة البيع ، واثبات إيقاعه، وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان ، وليس بطرق الطعن في الأحكام⁽¹⁾، فإذا تمت المزايدة مخالفة للإجراءات المنصوص عليها قانونا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد العلني شأنه شأن البيع الاختياري و تزول معه كل الالتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد⁽²⁾.

و من الملاحظ أيضا أن قانون الإجراءات المدنية لم يكن ينص على جواز الطعن في حكم رسو المزاد من من عدمه وبهذا فقد اتجهت أغلب الآراء الفقهية أنه باعتبار أن هذا الحكم ليس حكم فاصل في خصومة قضائية وإنما يعتبر عملا ولائيا بما للقاضي من سلطة ولائية إقرار منه برسو المزاد العلني على من تقدم بأكبر عطاء، لينهي بذلك إجراءات البيع فإنه لا يمكن بهذا اللجوء لطرق الطعن المقررة للأحكام القضائية للطعن فيه، وبهذا فيجوز الطعن فيه بدعوى بطلان أصلية باعتبار انه يدخل ضمن الأعمال الولائية للقضاة، وهو ما نلاحظه من توجه المشرع المصري، حيث أجاز الطعن في حكم رسو المزاد بدعوى بطلان أصلية باعتبار انه يدخل ضمن الأعمال الولائية للقضاة، وأجاز الطعن فيه بالاستئناف بصفة استثنائية ممن كان طرفا في إجراءات التنفيذ وصح إعلانه بها طبقا لثلاث حالات و هي :

- وجود عيب في إجراءات المزايدة.
- وجود عيب في شكل الحكم.
- صدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات حيث يكون الوقف واجب قانونا أما فيما عداها فالطعن فيه يكون بدعوى بطلان أصلية.

(1) محمد حسين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، مكتبة الفلاح ، بيروت ، ط 2 سنة 1986 ، ص 137

(2) قرار المحكمة العليا بتاريخ 2003/01/29 ملف رقم (292327) المجلة القضائية ، العدد الأول ، سنة 2003 ، ص 206 " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي ، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ، ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لان الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في منازعة ، والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه "

غير أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد نص في المادة (765) منه على أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن، وبهذا فالنص واضح و جازم فلا يمكن الطعن فيه بأي طريق سواء تلك المقررة للأحكام القضائية أو بدعوى البطلان، و لعل مرد ذلك هو أن المشرع أجاز في المادة (643) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز (ومن بينها إجراءات المزايدة) قابلاً للإبطال أجاز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجاليه ضد الحاجز و المحضر القضائي الحكم ببطلان الإجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء و إلا يسقط الحق في طلب الإبطال وبعده ذلك الإجراء صحيحاً، فإذا تقاعس عن ذلك خلال شهر يسقط حقه في طلب الإبطال و بالتالي يصدر الحكم برسو المزاد و تعتبر كل الإجراءات بذلك صحيحة و لا يمكن الطعن في هذا الحكم .

ويتضمن حكم رسو المزاد فضلاً عن البيانات المعتادة في الأحكام القضائية لاسيما أسماء وألقاب الأطراف البيانات التالية:

1. السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع
2. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته الارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع
3. تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع
4. إجراءات البيع بالمزاد العلني
5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً
6. الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع
7. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد⁽¹⁾.

(1) المادة (762) من القانون (09/08)، مرجع سابق

الفرع الثاني

خصائص حكم رسو المزاد

باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم فاصل في نزاع قضائي، إنما ينهي إجراءات البيع بالمزاد العلني، فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز⁽¹⁾، وغير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية و الغير عادية⁽²⁾، كما صنفه المشرع الجزائري سندا تنفيذيا بمفهوم المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وبالتالي يتم مهره بالصيغة التنفيذية و ينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة (762 فقرة 07) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني و الحارس، ويعتبر سندا للملكية .

1. حكم رسو المزاد سندا للملكية

اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد بمثابة سندا للملكية إذا ما تم شهره بالمحافظة العقارية فهو ينقل إلى الراسي عليه المزاد حق الملكية، وكل الحقوق التي كانت للمدين وجميع الارتفاقات المثقلة بها، وهو ما نصت عليه المادة (762) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية ".

2. حكم رسو المزاد غير قابل للطعن

سبق وان تطرقنا إلى أن حكم رسو المزاد ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية. وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع واثبات إيقاعه، وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان وليس بطرق الطعن في الأحكام⁽³⁾، وهو ما نصت عليه المادة (765) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " .

(1) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 259

(2) المادة (765) من القانون (09/08) ، مرجع سابق

(3) محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 137

3. حكم رسو المزاد ينفذ جبرا

لقد سبق وان قلنا أن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا غير قابل للطعن و هو سندا تنفيذيا حسب نص المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما أن المادة (764) من نفس القانون نصت على أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة (763 / فقرة 07)⁽¹⁾ ، والأشخاص المذكورين في المادة (763 / فقرة 07) هم : المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني و الحارس .

(1) المادة (764) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ، ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763-7 أعلاه "

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار ليست ذاتها آثار البيع الرضائي المعروفة وفق أحكام القانون المدني، وهذه الآثار تملّوها طبيعته القانونية، كما يتمتع ببعض آثار الأحكام القضائية فله حجية في مواجهة جميع الأطراف ويحسم جميع إشكالات ما قبل جلسة المزايدة. فباعتبار أنه بيع لا محالة يؤدي إلى دفع الثمن، وكذلك يؤدي كونه بيع إلى نقل الملكية وتطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من جميع التأمينات.

وبالتالي سوف نقسم الدراسة إلى فرعين:

الفرع الأول / التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف

الفرع الثاني / نقل الملكية وتطهير العقار من جميع التأمينات العينية.

الفرع الأول

التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم

أولاً / التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، إضافة إلى المصاريف و الرسوم المستحقة، حيث يدفع حال رسو المزاد (1/5) خمس مبلغ رسو المزاد و عليه دفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة الضبط، فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك و خلال المدة المحددة، يتم اعذاره من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني على ذمته⁽¹⁾ مع تذكيره بأنه في حالة إعادة البيع على حسابه، سوف يكون ملزماً بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد، و كجزاء له، لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى. كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن إن وجد⁽²⁾.

ثانياً: التزام الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف والرسوم

أ - تسديد رسم التسجيل والطابع:

يلزم الراسي عليه المزاد من خلال إجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب بتسديد رسم تختلف نسبته حسب صفة الراسي عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا على الشيوخ⁽³⁾، وهو ما ورد تفصيله بالأمر رقم (76-105) ممضي في (09 ديسمبر 1976) المتضمن قانون التسجيل من خلال المادة (252) التي تم تعديلها بالمادة (32) من قانون المالية لسنة (1999) بنصها " تخضع لرسم قدره (05%) مع مراعاة الأحكام

(1) المادة (757 /فقرة 02 و 03) من القانون (09/08) ، مرجع سابق " يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد

الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة ، ويدفع المبلغ الباقي في اجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة . إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه ، يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام ، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته "

2 المادة (758) من القانون (09/08) ، مرجع سابق " يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في اجل ثمانية (08) أيام المنصوص عليه في المادة 757 أعلاه ، بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن تقل من الثمن الراسي به المزاد ، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى ."

3 بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 191

الواردة بالمادتين (255) و (258) ، المزادات و البيوع و إعادة البيوع و التنازلات وإعادة التنازلات و السحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية و الإدارية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأملك عقارية بمقابل مالي".

كما تطرقت المادة (230) من نفس الأمر والمعدلة بالمادة (20) من قانون المالية لسنة 2002 للرسم الواجب دفعه من طرف الراسي عليه المزاد في حالة بيع العقار المشاع لنسبة قدرها (03) %، أما في حالة ما إذا كان الراسي عليه المزاد من المالكين على الشيوع فإن الرسم يكون بمعدل (1.5) %.

ب- تسديد رسم إشهار حكم رسو المزاد

يقع على عاتق الراسي عليه المزاد تسديد حقوق إجراءات إشهار الحكم حتى يصبح الحكم سنداً ناقلاً للملكية حسب نسبة (01) % من مبلغ رسو المزاد وهو ما تم النص عليه وفق قانون التسجيل المعدل والمتمم بقوانين المالية وقوانين المالية التكميلية وخاصة نص المادة (353) مكرر من الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل التي تنص على " يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية رسم يدعى رسم الإشهار العقاري على ما يلي:

1- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به باستثناء ما أشير إليه في المادتين (5/353) و (6/353) " كما تنص المادة (2/353) من نفس القانون على مايلي " يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة (1/353) أعلاه كما يلي:

1-01 % تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة من غير الامتيازات أو الرهون العقارية وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

2-0.50% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين نشرها بالنسبة للعقود و القرارات القضائية التصريحية والقسمات و الإيجارات و الوصلات و التنازلات عن أجور الكراء، أو المزارعة التي لم تبلغ حدها⁽¹⁾ .

3- تسديد أتعاب المحضر القضائي

يتحمل الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى رسم التسجيل ورسم الإشهار الذين تم الإشارة إليهما، مصاريف وأتعاب المحضر القضائي التي يتم تصفيتهما من طرف رئيس المحكمة وإدراجها بمنطوق حكم رسو المزاد، وهو ما نصت عليه المادة (757 /فقرة 02) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة " .

كما أكدت المادة (05 /فقرة 03) من المرسوم التنفيذي رقم (78/09)² المحدد أتعاب المحضر القضائي على تحمل الراسي عليه المزاد نسبة من الأتعاب حسب قيمة مبلغ رسو المزاد، يدفعها لفائدة المحضر القضائي وذلك من خلال نصها على " عند قيام المحضر القضائي بالبيع الجبري لمنقولات أو عقارات محجوزة أو مرهونة يتحمل الراسي عليه المزاد نفس هذه النسب التي تقدر من قيمة رسو المزاد " .

أما فيما يخص النسب التي يتحملها الراسي عليه المزاد حسب الفقرة الأولى من نفس المادة³ هي:

- إذا كان مبلغ رسو المزاد يقل عن (100.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (08) % من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور بين (100.000) دج و (1.000.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (06) % من مبلغ رسو المزاد .
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور بين (1.000.001) و (2.000.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (04) % من مبلغ رسو المزاد.

(1) المادة (353 مكرر 02) من الأمر (105/76) 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

2 المرسوم التنفيذي (78/09) المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (11)

صادرة في 15 فبراير 2009

3 المادة (05) من المرسوم التنفيذي (78/09) المتعلق بأتعاب المحضر القضائي ، مرجع سابق

- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور بين (2.000.000) دج و (3.000.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (03) % من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور من (3.000.000) دج الى (100.000.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (02) % من مبلغ رسو المزاد .
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد يزيد عن مبلغ (1000.000.000) دج فالنسبة تكون (01) %

الفرع الثاني

نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية

أولا / نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

بصدور حكم رسو المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية⁽¹⁾ ، فبموجبه يحصل الراسي عليه المزاد سندا للملكية ، وهو ما نص عليه المشرع في المادة (762) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها " إن حكم رسم المزاد سند للملكية " ، و بذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب الراسي عليه المزاد ملكية العقار ، لكن هذه الملكية لا تنتقل إلا إذا تم شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية عملا بالأمر (74/75) المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، فانتقال الملكية يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر لذلك أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة (762 /فقرة 02) على المحضر القضائي خلال اجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد قيده بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره⁽²⁾ . والملكية التي تنتقل إلى المشتري هي ذاتها التي كان يملكها المدين المحجوز عليه و بالتالي تنتقل إليه بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق.

ثانيا/ تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري

تنص المادة 936 من القانون المدني الجزائري والتي أحالت إليها أحكام المادتين 986 و988 من نفس القانون على التالي:

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

(1) أحلام ريحاني ، الحجز العقاري التنفيذي ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر سنة (2010/2009) ص 42

(2) المادة (762 /فقرة 02) من القانون (09/08)، مرجع سابق " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال اجل شهرين (2) من تاريخ صدوره "

وبالإسناد إلى هذا النص فإن حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار تنقضي بطريق أصلي، إذا ما بيع العقار جبرا بالمزاد العلني سواء تم هذا البيع في مواجهة المالك أوفي مواجهة الحائز أوفي مواجهة الحارس.

أ- **بيع العقار في مواجهة المالك:** قد لا ينتقل العقار من يد المدين إلى الغير وفي هذه الحالة يتم التنفيذ عليه في يد المالك ويكون الراسي عليه المزاد مخيرا بين أن يودع الثمن لدى خزانة المحكمة أو يوزعه على الدائنين كل حسب مرتبته، وغالبا ما يختار الراسي عليه المزاد الإجراء الأول أي إيداع الثمن لدى خزانة المحكمة تفاديا لإجراءات التوزيع المعقدة وبرسو المزاد ينقضي حق الامتياز.

ب- **البيع في مواجهة الحائز:** يبقى حق الحائز في تطهير العقار قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع وهذا ما تنص عليه المادة 915 من القانون المدني¹. وطبقا لهذه المادة فإن مهلة التطهير التي يمنحها القانون للحائز تنتهي بإيداع قائمة شروط البيع، وقد يرفض الحائز قضاء الديون أو التطهير أو تخلت العقار، ففي هذه الحالة يضطر الدائنون إلى بيع العقار في مواجهته، وقد يفضل الحائز تطهير العقار ولكن ما يعرضه على الدائنين كقيمة للعقار لا يرضيهم فيفضلون بيعه بالمزاد العلني في مواجهته، وينقضي بذلك حق الامتياز.

ت- **البيع في مواجهة الحارس:** إن عرض الحائز إذا كان غير كاف كقيمة للعقار فإنه يكون مخيرا بين دفع القيمة الحقيقية أو التخلية، وفي حالة ما إذا اختار التخلية فإن المحكمة تضطر إلى تعيين حارس للعقار يقوم بحراسته حتى تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني ويكون البيع في هذه الحالة في مواجهة الحارس القضائي. وفي الحالات الثلاث السالفة الذكر أي سواء كان البيع في مواجهة المالك أو الحائز أو الحارس فإن البيع ينتهي دائما برسو المزاد، ويترتب على رسو المزاد انقضاء حق الامتياز الضامن للدائن.

(1) المادة (915) من الأمر (85/75) المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق ، " وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز ، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع "

المبحث الثاني

إجراءات توزيع حصيلة البيع

لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات وأحكام توزيع الأموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المواد (790) إلى (799) ، فمن خلال هاته المواد وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط حسب كل حالة يتم من خلالها توزيع حصيلة البيع ، فقد تكون الأموال المتحصلة من البيع كافية للوفاء بديون جميع الدائنين سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين أو حتى دائنين ليس لديهم سندات تنفيذية⁽¹⁾ ، وقد تكون حصيلة البيع غير كافية للوفاء بديون الجميع ، في هذه الحالة يجيب المشرع عن طريق القواعد المقررة للتوزيع ويجعل من الحاجزين يشتركون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعا لمقدار حق كل منهم باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبقية القيد وما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء⁽²⁾ لذلك وجب عند عملية التوزيع أن تتوافر بعض الشروط وهي :

- تخصيص حاصل رسو المزاد على الدائنين المسجلين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم هذا التخصيص بقوة القانون في حالة بيع العقارات المحجوزة، أو بيع العقارات المأذون ببيعها قضائيا وذلك بصور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى أمانة الضبط المحكمة، والأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في استقاء حقوقهم من حصيلة البيع، إلا لمن كان له منهم حق تقدم يكون مستندا إلى الرهن أو تامين أو إلى امتياز على المال المباع⁽³⁾ مثلما هو منصوص عليه في المادتين (907) و (982) من القانون المدني .

وقد يكون التقدم لسبب إجرائي والدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تامين عيني على مال المدين، ومع هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به، ومن

(1) المادة (791 /فقرة أخيرة) من القانون (90/08) مرجع سابق ، " يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم

سندات تنفيذية "

(2) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 348

(3) محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 248

حالات هذا التقدم حالة الإيداع و التخصيص حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة (642) من قانون الإجراءات المدنية الإدارية⁽¹⁾ .

- يجب أن تتوفر في الدائنين شروط استثناء حقهم جبرا، أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم، إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية⁽²⁾.

- ألا تكون إجراءات توزيع حصيلة البيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءات التوزيع⁽³⁾.

لتفصيل إجراءات توزيع حصيلة البيع سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص المطلب الأول في حالة تكون الأموال كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، ونخصص المطلب الثاني في حالة أن تكون الأموال غير كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

(1) تنص المادة (642 / الفقرة الأخيرة) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، على انه " والدائن الذي تقرر قصر الحجز

لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين عند استثناء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها "

(2) تنص المادة (791 / الفقرة الأخيرة) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، " يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه "

(3) عزوق صونية و عبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 68

المطلب الأول

حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون

تنص المادة (791) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " 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 أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي. يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه ".

ويستفاد من خلال هاته المادة أنه في حالة كفاية الأموال المتحصلة من البيع بالمزاد العلني فإنها تخصص لفائدة الدائنين الحاجزين وكذا الدائنين المتدخلين في الحجز الحائزين على سندات تنفيذية حصرا، واستثناء يجوز كذلك تسديد ديون الدائنين الآخرين بعد موافقة المدين ولو لم تكن لهم سندات تنفيذية. من خلال ما سبق ولمزيد من التفصيل قسمنا هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول / الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية

الفرع الثاني / الدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية.

الفرع الأول

الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية

لا شك أن الغاية من بيع العقار بالمزاد العلني سوى كان ذلك في إطار البيع الجبري أو في إطار البيع المأذون به قضائياً أو في إطار البيع المأذون به قانوناً ، هو حصول الدائنين الذين يجري التنفيذ لفائدتهم على ديونهم أو حصول المالكين على الشيوخ الحاملين لأحكام أو قرارات مهورة بالصيغة التنفيذية على حقوقهم، أو حصول الولي أو الوصي الذي لديه إذن قضائي بالتصرف في مناب القاصر الذي تحت رعايته على المبلغ النقدي بعد عملية البيع وفي كل الحالات فقد يكون المستفيد من قبض المبالغ المتحصلة من البيع، شخص مفرد مثل الحاجز الوحيد و الولي في بيع مناب القاصر أو قد يكونوا مجموعة من الدائنين مثل الدائنين المتدخلين في الحجز و المالكين على الشيوخ .

1- تسليم المبالغ للمستفيد الوحيد:

إذا تمت إجراءات البيع بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد، فيتم الوفاء للدائن مباشرة دون أي إجراء، إذ يقوم المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ⁽¹⁾، وذلك استناداً لنص المادة (790) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه " إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة أسلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع " .

كما يسلم المبلغ المتحصل من عملية البيع بالمزاد لعقار المفقود و ناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائياً إلى المقدم أو الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياساً على المادة (790) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وذلك لان المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم انه كان من الأولى الرجوع إلى قاضي شؤون الأسرة بعد بيع مناب أو عقار القاصر أو عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الأموال التي أذن ببيعها⁽²⁾.

والملاحظ أن حقيقة نص المادة (790) السالف الذكر التي تسمح للمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد بتسليم المتحصل من البيع للدائن مباشرة، يقتصر تطبيقها على البيع

(1) بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 350

(2) بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 238

المتعلق بالمنقولات فقط دون العقارات وذلك لأن مبلغ رسو المزاد في البيع القضائي العقاري يودع لدى أمانة ضبط في حساب المحكمة، ومن ثم بأمر ولأئي من طرف رئيس المحكمة يأمر أمانة الضبط بتسليم المبلغ المتحصل من البيع إلى الدائن أو الولي المقدم أو الوصي.

1. تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين:

في حالة تعدد الدائنين مع كفاية المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني للوفاء بجميع حقوق الدائنين، فإن عملية التوزيع تكون سهلة و يستوفي جميع الدائنين سواء كانوا عادييين أو أصحاب حق امتياز حقوقهم مباشرة من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وذلك من خلال أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة يأمر فيه بتحويل المبلغ المتحصل من البيع من حساب المحكمة إلى حساب المحضر القضائي، لأجل القيام بتوزيع الحقوق على الدائنين المسجلين والحاملين لسندات تنفيذية⁽¹⁾.

(1) تنص المادة (791 /الفقرة الأولى) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، على انه " في حالة تعدد الدائنين ، وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز ، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي "

الفرع الثاني

الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية

قد يحدث أن يتقدم للمحضر القضائي القائم على توزيع المبالغ المتحصلة من البيع، دائنين للمحجوز عليه ليسوا حائزين على سندات تنفيذية تثبت ديونهم، وإنما لديهم سندات عادية يستفاد منها وجود دين ، كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بدين ويلتمسون استيفاء ديونهم من الذمة المالية المتبقية بعد حصول كل الدائنين لحقوقهم ، فيجوز الوفاء بديونهم بشرط الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه ، وهو ما نصت عليه المادة (791 /الفقرة الثانية) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها " يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية ، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه " .

المطلب الثاني

حالة تكون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون

يثير تعدد الدائنين إشكالا فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز⁽¹⁾، و فيما إذا كان هناك دائنين أصحاب حق امتياز و دائنين عاديين، وبالمبحث عن نصوص قانونية لحل هاته الإشكالية وجدنا نص المادة (792)⁽²⁾ من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، والتي تخص كذلك حالة بيع المنقولات بالمزاد العلني، كون المادة ذكرت محافظ البيع بالمزاد الذي ليس لديه أي علاقة ببيع العقارات قضائيا لان الاختصاص حصرا للمحضر القضائي، وكذلك كون المادة نصت على مصطلح محضر رسو المزاد الذي يخص بيع المنقولات المحجوزة المباعة بالمزاد العلني، لان بيع العقارات بالمزاد العلني يصدر بشأنها حكم رسو المزاد .

فإذا ما طبقت هاته المادة على حالة تعدد الدائنين في البيوع العقارية قضائيا مع عدم كفاية الأموال المتحصلة من البيع، فانه لا يجوز للمحضر القضائي وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ⁽³⁾، لتوزيعها قضائيا وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة يتم الاتفاق على من طرف الدائنين أمام رئيس المحكمة بجلسة التسوية الودية وفي حالة الاعتراض يفصل في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن .

من خلال ما سبق سوف نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول / ترتيب الدائنين وفقا لأفضلية مرتبة كل منهم

الفرع الثاني / إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع الديون.

(1) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 352

(2) تنص المادة (792) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، على انه " إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز ، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد " .

(3) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 352

الفرع الأول

ترتيب الدائنين إثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

1. الدائنون المتساوون في الضمان العام

إعمالاً للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين متساوون في الضمان العام⁽¹⁾، فالدائنين لمدين واحد، لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أياً كان تاريخ نشوء حقهم وأياً كان تاريخ اكتساب هذه الأموال⁽²⁾.

وبالنتيجة لذلك، فإن الدائن السابق لا يمكن أن يدعي أي أفضلية على الدائن اللاحق بالنسبة للأموال التي وجدت في ذمة مدينه يوم أن تعامل معه، كما لا يجوز للدائن اللاحق أن يدعي حرمان الدائن السابق فيما يتعلق بالأموال التي اكتسبها مدينه بعد نشأة حقوق الدائنين الأولين⁽³⁾.

يترتب على هذه المساواة، أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقسم بينهم قسمة غرماء أي يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم⁽⁴⁾.

ويحسب قدر كل منهم وفقاً للمعادلة الرياضية التالية:

حصة الغريم = مبلغ دين الغريم ÷ مجموع الديون × المبلغ المتحصل من البيع⁽⁵⁾

مثال لتوضيح المعادلة:

خالد مدان بمبلغ 300.000 دج للدائن احمد ومدان بمبلغ 700.000 دج للدائن علي

تم الحجز على عقار خالد وتم بيعه بالمزاد العلني بمبلغ 500.000 دج

نسبة حصة احمد : $300.000 \div 1000.000 = 30\%$

(1) المادة (188) من القانون (05/07) المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 58-75 المؤرخ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، جريدة رسمية عدد (31) الصادرة في 13 ماي سنة 2007 " أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه ، وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقاً للقانون ، فإن جميع الدائنين متساوون اتجاه هذا الضمان " .

(2) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 359

(3) إبراهيم نبيل سعد ، التأمينات العينية و الشخصية ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر ، سنة 1982 ، ص 15

(4) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 359

(5) <http://www.law-arab.com/2016/11/Dividing-adversaries-civil.html> ، يوم 2018/04/28

نسبة حصة علي: $700.000 \div 1000.000 = 70\%$

إذن حصة احمد: $500.000 \times 30\%$ (مبلغ رسو المزاد) = 150.000 دج

حصة علي: $500.000 \times 70\%$ (مبلغ رسو المزاد) = 350.000 دج

2. الدائنون أصحاب حقوق الامتياز

وردت الأحكام المتعلقة بحق الامتياز في الفصل الأول من الباب الرابع من القانون المدني الجزائري، والذي تضمن المواد من (982) إلى (988) منه، وقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة (982)⁽¹⁾، فيما تناول المشرع الجزائري ترتيب حقوق أصحاب الامتياز في المادتين (983 و 986) من القانون المدني .

ونظرا لتعدد حقوق الامتياز سواء بموجب أحكام القانون المدني أو النصوص الخاصة يكون الترتيب وقت توزيع حصيلة التنفيذ بالنسبة لأهم حقوق الامتياز على النحو التالي:

أ- المصاريف القضائية :

المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين و بيعها ، لها امتياز على ثمن هذه الأموال ، وتستوفى هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم⁽²⁾ .

ب- أجور العمال:

ان للأجور امتياز على جميع الديون بما فيها الخزينة العامة، وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال المادة (89) من القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل⁽³⁾

ت- الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية

لقد أعطى المشرع الجزائري أولوية في تحصيل النفقات الغذائية على بقية الديون الممتازة من خلال نص المادة (779 /الفقرة الأخيرة) من قانون الإجراءات المدنية

(1) المادة (982) من القانون (05/07) المتضمن القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق ، " الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته "

(2) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 360

(3) المادة (89) من القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل ، جريدة رسمية عدد (17) مؤرخة في أول شوال عام 1410 الموافق ل 25 افريل سنة 1990 " تمنح الأفضلية لدفع الأجور و تسبيقاتها على جميع الديون الأخرى بما فيها ديون الخزينة و الضمان الاجتماعي ، مهما كانت طبيعة علاقة العمل وصحتها و شكلها "

والإدارية التي تنص " تبقى للديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق الأولوية على باقي الديون عند الاستيفاء وفقا للترتيب المنصوص عليه في القانون المدني".

ث- ديون الخزينة العمومية:

وفقا لما تنص عليه المادة (991) من القانون المدني فان المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب و رسوم و حقوق أخرى لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين و المراسيم الواردة في هذا الشأن⁽¹⁾ .

ج- ديون هيئات الضمان الاجتماعي:

المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي لها امتياز يأتي بعد أجور العمال و ديون الخزينة العمومية طبقا لمقتضيات المادة (67) من القانون (08-08) المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي⁽²⁾ .

ح- الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية:

للمؤسسات المالية حق امتياز على جميع الأملاك و الديون و الأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك و المؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة و لإيفاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان⁽³⁾، وذلك عملا بنص المادة (121) من الأمر رقم (11-03) المتضمن قانون النقد و القرض⁽⁴⁾ .

(1) المادة (991) من القانون (05/07) المتضمن القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق، " المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب و رسوم و حقوق أخرى من أي نوع كان ، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين و المراسيم الواردة في هذا الشأن "

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

(3) بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 361

(4) المادة (121) من الأمر رقم (11/03) المتعلق بالنقد و القرض ، جريدة رسمية عدد (52) مؤرخة في 28 جمادي الثاني عام 1424 الموافق ل 27 غشت سنة 2003 " تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك و الديون و الأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك و المؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة "

الفرع الثاني

إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

بعد أن يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع أو كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ بإيداعها أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ⁽¹⁾، وإذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة وذلك طبعا على أموال نفس المدين المحجوز عليها فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ⁽²⁾.

بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما التالية من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدین ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما⁽³⁾، لكي يطلع عليها الدائنين، خلال هذه الفترة يجوز كذلك لكل دائن آخر بيده سند دين، ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا، أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين يوما، إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة⁽⁴⁾.

بعد انتهاء أجل العشرة أيام وإغلاق قائمة الدائنين، يقوم المحضر القضائي باستدعاء جميع الدائنين أمام رئيس المحكمة لجلسة تسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقا.

(1) المادة (792) من القانون (09/08)، مرجع سابق، " يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ "

(2) بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 354

(3) المادة (794) من القانون (09/08)، مرجع سابق، " يعد رئيس المحكمة خلال خمسة (15) يوما من تاريخ إخطاره قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدین ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعلق مستخرج منها "

(4) بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 354

في الجلسة المحددة، يتحقق الرئيس من صفة الدائنين و صحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات و صحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته⁽¹⁾.

وفي هذا الصدد فإذا كان للدائنين الحضور بأنفسهم أو بواسطة وكلائهم خاصة وان ديونهم ثابتة في سندات تنفيذية، فانه من الأجدر إن يكون الحضور الشخصي للمدين لإمكانية مناقشة ما يثار من اعتراضات كما يكون للرئيس مراقبة صحة تسجيل الطلبات وذلك من خلال التأكد ما إذا تقدم بها أصحابها خلال مهلة العشرة (10) أيام المنصوص عليها قانونا من تاريخ انتهاء أجال تعليق القائمة المؤقتة، وإلا تسقط هذه الطلبات.

وإثناء انعقاد جلسة التسوية الودية نميز بين حالتين:

أولا / حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع

ونميز في هاته الحالة حسب حضور وغياب الأطراف ثلاثة حالات وهي:

1. حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:

عندما يحضر جميع الأطراف إلى جلسة التسوية الودية التي يعقدها رئيس المحكمة، ولا يبيدي أي شخص اعتراضه على القائمة المؤقتة، يقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في محضر يوقعه مع أمين الضبط و كذا الحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي⁽²⁾.

2. تخلف جميع الدائنين عن الجلسة

إذا غاب جميع الدائنين عن جلسة التسوية الودية، فان الرئيس يؤشر على القائمة المؤقتة وتصبح نهائية، وذلك لان غيابهم بعد صحة التكليف بالحضور للجلسة يعني قبولهم للقائمة وليس اعتراض عليها، وهو ما نصت عليه المادة (796 /فقرة 04) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " اذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية اشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية ".

1 عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 394

(2) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 355

3. غياب أحد الأطراف عن الجلسة

إذا تخلف احد الأطراف الدائنين عن الجلسة رغم صحة تكليفه بالحضور، فإنه يجوز لرئيس المحكمة الأمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة⁽¹⁾.

ثانيا / حالة الاعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع

في حالة اعتراض احد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، فإن الرئيس حسب نص المادة (798) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يقوم بتنشيت الاعتراض في محضر ويفصل في الاعتراض بأمر خلال اجل ثمانية (08) أيام⁽²⁾.
يتميز الأمر الصادر من طرف رئيس المحكمة والفاصل في الاعتراض عن القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع بعدة خصائص وهي:

1. إمكانية الاستئناف

لقد أعطى المشرع الجزائري إمكانية الطعن بالاستئناف في الأمر الفاصل في الاعتراض على القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ أمام رئيس المجلس القضائي، خلال مهلة قانونية تقدر بعشرة (10) أيام وذلك في حالة ما إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف (200.000 دج) دينار جزائري، وهو ما نصت عليه أحكام نفس المادة (798) / فقرة (02)⁽³⁾ من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

وبهذا طبقا لمفهوم المخالفة فإنه إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تقل قيمته عن 200.000 دج فإن الأمر الفاصل فيه لا يقبل بذلك أي وجه للطعن.

كما أن المادة لم تنص صراحة على المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس القضائي الفصل في هذا الاستئناف، غير نصها أن الفصل فيه يتم في أقرب الآجال.

(1) المادة (797) من القانون (09/08) ، مرجع سابق

(2) تنص المادة (798) من القانون (09/08) مرجع سابق على انه " إذا لم تتم التسوية الودية ، بسبب اعتراض احد الدائنين ، على قائمة التوزيع المؤقتة ، يأمر الرئيس بتنشيت الاعتراض في محضر ، ويفصل فيه بأمر خلال اجل ثمانية (08) أيام "

(3) تنص المادة (798 / فقرة 02) من القانون (09/08) مرجع سابق على انه " يجوز استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال عشرة (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000 دج) "

2. ليس للاستئناف أثر موقف للتنفيذ

ليس لاستئناف الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الفاصل في الاعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة التنفيذ أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكاتب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك. وما يثير التساؤل في هذا الباب، كيف يتم التصرف في حالة تصدي المجلس القضائي للموضوع وإلغاء الأمر المستأنف وإصدار قرار مخالف، فكيف يتم إرجاع الحال إلى ما كان عليه.

3. عدم خضوع الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحامي

خلافاً للقاعدة العامة التي تجبر المتقاضين وجوب التمثيل بمحامي أمام جهات الاستئناف و النقض وفقاً للمادة (10) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص " تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف و النقض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " فقد أتت المادة (798) من قانون الإجراءات المدنية بحكم مخالف وهو عدم إجبار الطرف المستأنف على وجوب التمثيل بمحامي⁽¹⁾.

(1) المادة (798 /فقرة 04) من القانون (09/08) مرجع سابق على أنه " لا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام "

ملخص الفصل الثاني

هذا ما تمكنا من دراسته و تحليله في هذا الفصل ، حيث خلصنا إلى انه بصدر حكم
رسو المزاد ، يترتب على ذلك عدة آثار قانونية ، وهي انتقال ملكية العقار المباع إلى الراسي
عليه المزاد بعد إيداع الحكم من طرف المحضر القضائي القائم على عملية البيع بالمحافظة
العقارية المختصة للإشهار ، و تطهير العقار من جميع التأمينات العينية المشهورة التي تنقله
ما عدى التأمينات الشخصية فإنها تنتقل مع العقار إلى المالك الجديد ، كما خلصنا إلى
توضيح كيفية توزيع حصيلة البيع الناتجة من إجراءات البيع بالمزاد على الدائنين المقيدين سواء
كانوا أصحاب حقوق امتياز أو دائنين عاديين وتطرقنا كذلك انه في حالة كفاية الأموال يمكن
تسديد ديون الدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية، وهذا بعد الموافقة الكتابية من طرف المدين
وتطرقنا كذلك إلى إجراءات القسمة القضائية في حالة عدم كفاية الأموال ، وذلك بإعداد قائمة
لمشروع قسمة مؤقتة من طرف رئيس المحكمة و عرضها على جميع الدائنين لإبداء
ملاحظاتهم عليها والفصل في جميع الاعتراضات بأمر ولائي قابل للاستئناف أمام رئيس
المجلس المختص في حالة تجاوز المبلغ المعترض عليه 200.000.00 دج .

خاتمة

تتضح أهمية موضوع البحث المتعلق بإجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري ، من خلال اهتمام المشرع به وتناوله للإجراءات الدقيقة الواجب إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني، من خلال أحكام القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وذلك من خلال أحكام نص المادة (737) إلى أحكام نص المادة (741) المتعلقة بالبيع العقارية الجبرية وأحكام نص المواد من (783) إلى (785) المتعلقة بالبيع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس و أحكام المادتين (786) و (787) المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوع وأحكام نص المادتين (788) و (789) المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني .

فمن خلال دراستنا للموضوع والتطرق لمختلف الإجراءات المنصوص عليها في المواد السالفة الذكر، توصلنا إلى مجموعة من النتائج لمسناها من خلال قيام المشرع في تنظيم مراحل بيع العقارات المحجوز و العقارات المأذون ببيعها قضائيا بشكل من المنهجية والتفصيل ، مسايرا في ذلك تطور الظروف الاقتصادية و الاجتماعية، دون إغفال النص على أهم الآثار التي يترتبها البيع بالمزاد العلني العقاري والتي يمكن تلخيص أهمها فيما يلي :

1. تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني لمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين كما أن مراحل و إجراءات البيع كالتقييم و الإعلان تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع.

2. البيع بالمزاد العلني يظهر العقار محل البيع من الحقوق العينية التبعية التي تنقله ولا يظهره من الحقوق الشخصية مثل عقود الإيجار الرسمية المبرمة قبل قيد أمر الحجز .

3. حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد القيام بإجراءات الشهر

4. اهتم المشرع في إطار تحضير العقار للبيع بالمزاد العلني بشيء من التفصيل وخاصة البيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع والجزاء المترتب في حالة إغفال بعضها.
5. ألزم المشرع المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة و الإنذار بالاطلاع عليها ضمن أجل محددة ، حتى لا تطول الإجراءات ولإتاحة الفرصة لذوي الشأن الحق في الاعتراض عليها .
6. ألزم المشرع المحضر القضائي إعادة إعداد قائمة شروط البيع على حسابه في حالة إلغائها بسبب عيب في الشكل .
7. حرص المشرع على مصلحة الدائن و المدين من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ و مكان جلسة البيع على أوسع نطاق في الجرائد اليومية الوطنية و في الساحات العمومية و لوحات المحكمة و البلدية و غيرها من الإدارات العمومية بهدف جلب اكبر عدد من المزايدين لضمان الحصول على أعلى ثمن .
- ورغم ما سعى إليه المشرع لمعالجة النقائص التي كانت موجودة بقانون الإجراءات المدنية القديم ، إلا أن هناك بعض الغموض والشغرات لم يتطرق لها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي :
1. غموض المادة (124) من الأمر(11/03) المؤرخ في 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض (ج ر 52 مؤرخة في 27-06-2003) التي تجيز للبنوك و المؤسسات المالية عن طريق عريضة بسيطة موجهة لرئيس المحكمة بيع كل رهن مشكل لصالحها ، مما جعل الاختلاف في تفسيرها من طرف رؤساء المحاكم حيث يعتبرها بعضهم خاصة بالأموال المنقولة فقط ، ويرفضون طلب البنوك الرامي إلى استصدار إذن ببيع العقار المرهون وفق مقتضيات المادة السالفة الذكر
2. عدم ترتيب أي جزاء سواء بالبطلان أو غيره، عند عدم قيام المحضر القضائي باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع أمانة ضبط المحكمة المختصة في

- حالة البيع الجبري وهو اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه .
3. عدم تحديد المشرع لمواضيع الاعتراض التي يجوز تقديمها إثناء جلسة الاعتراضات وبالتالي ابقى الرجوع إلى القواعد العامة سواء كان الاعتراض يتعلق بالجانب الإجرائي أو الموضوعي .
4. عدم الإشارة إلى حالة دخول الراسي عليه المزااد المتخلف عن دفع الثمن إلى المزايدة الثانية ورسا عليه المزااد ، فهل يحسب من تاريخ رسو المزااد الجديد أو من تاريخ رسو المزااد الأول
5. عدم وجود مواد تنظم إجراءات توزيع حصيلة المزااد تتعلق بالبيع العقارية، وإنما يوجد مواد تتعلق بتوزيع حصيلة البيع بالمزااد فيما يخص بيع المنقولات .
6. عدم توضيح موضوع الإشارة إلى وكيل التفليسة (الوكيل المتصرف القضائي حاليا) لإعداد قائمة شروط البيع المتعلقة ببيع أموال المفلس ، فهل يحرر قائمة شروط البيع و يسلمها للمحضر القضائي لإتمام الإجراءات أو يقوم هو بنفسه بإتمام إجراءات البيع .
7. عدم الإشارة إلى نسبة التسجيل المحصلة لفائدة إدارة التسجيل و الطابع التي تطبق على بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين مع أن المشرع أشار إلى النسب التي تطبق في حالة البيع الجبري للعقارات و الملكية الشائعة و بيع مناب القاصر .
8. عدم توضيح إجراءات تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع ، وهل يقوم بهاته الإجراءات الدائن أم المدين أو المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

ولمعالجة هاته النقائص المتضمنة بالنتائج السالفة الذكر، نقترح مجموعة من المقترحات الآتية :

1. ضرورة إعادة النظر في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستئناف لتدارك الأخطاء الواقعة بالحكم ، الأمر الذي يؤثر على العملية برمتها
2. ضرورة تعديل بعض المواد الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لرفع الغموض وتبسيط الإجراءات.
3. إيجاد آلية جديدة لإمكانية إجراء مزايدات علنية عن طريق مواقع مختصة بالانترنت تماشيا مع تجربة محاكم دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة
4. التوسيع من نطاق اختصاص المحضر القضائي بان يصبح اختصاص وطني وليس اختصاص على مستوى مجلس قضائي الشيء الذي يؤدي إلى تبسيط و تسريع الإجراءات .
5. فتح المجال للمحضر القضائي القيام بالبيع بالمزاد العلني في العقارات تحت رقابة القضاء بدلا من رئيس المحكمة لتخفيف الضغط على المحاكم وذلك كون المحضر القضائي يقوم ببيع بعض المنقولات قيمتها تضاهي قيمة العقار.
6. السماح للمحضر القضائي بإجراء صيانة لبعض العقارات محل البيع بالمزاد العلني مثل المباني المتهرئة ، وذلك بغرض الحصول على أعلى ثمن عند البيع مثل ما هو معمول به في بعض التشريعات المقارنة.

قائمة المراجع

أولا / النصوص القانونية و التنظيمية

1. القانون (11/84) المؤرخ في 09 جوان سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان سنة 1984 المعدل والمتمم
2. القانون (11/90) المؤرخ في 21 أبريل سنة 1990 المتعلق بعلاقات العمل جريدة رسمية عدد (17) صادرة في 25 أبريل سنة 1990
3. القانون (03/91) المؤرخ في 08 جانفي سنة 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي المعدل بالقانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006 جريدة رسمية عدد (14) صادرة في 08 مارس سنة 2006
4. القانون (08/08) المؤرخ في 23 فبراير سنة 2008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية عدد (11) صادرة في 02 مارس سنة 2008
5. القانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد (21) صادرة في 23 أبريل سنة 2008
6. الأمر (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 ديسمبر 1975
7. الأمر (85/75) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد (75) سنة 1975 و المتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية رقم (31) صادرة في 13 ماي سنة 2007
8. المرسوم (63/76) المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري و المعدل و المتمم جريدة رسمية عدد (30) صادرة في 13 افريل سنة 1976

9. الأمر (105/76) المؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، جريدة رسمية عدد (81) صادرة في 18 ديسمبر سنة 1977
10. الأمر (02/96) المؤرخ في في 10 جانفي سنة 1996 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد، جريدة رسمية عدد (03) صادرة في 14 جانفي سنة 1996
11. الأمر (23/96) المؤرخ في 09 يوليو سنة 1996 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي جريدة رسمية عدد (43) صادرة في 10 يوليو سنة 1996
12. الأمر (11/03) المؤرخ في 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد و القرض جريدة رسمية عدد (52) صادرة في 27 غشت سنة 2003

ثانيا / الكتب والمؤلفات العامة

1. إبراهيم نبيل سعد ، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف بالإسكندرية مصر 1982
2. احمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، ط 3 ، الدار الجامعية الإسكندرية ، 1986
3. احمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، طبعة 10 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 1990
4. احمد خليل ، قانون التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية سنة 1996
5. بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، حجز وبيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية و تطبيقية بدون دار نشر و بدون سنة
6. بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2015
7. عبد الرحمن ، طرق التنفيذ ، دار بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر سنة 2009

8. عبد الرزاق بوضياف, أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون 09-08 ، دار الهدى، الجزائر، 2012
 9. عبد السلام ذيب , قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، موفم للنشر ، الجزائر سنة 2009
 10. محمد حسين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري مكتبة الفلاح ، بيروت ، طبعة 2 ، سنة 1986
 11. مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية سنة 2005
 12. نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية سنة 2001
 13. نبيل عمر و احمد هندي ، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية سنة 2003
- ثالثا / الأطروحات والمذكرات الجامعية
1. حمه مرامرية ، الحجز التنفيذي ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، (2009/2008)
 2. أحلام ربحاني ، الحجز العقاري التنفيذي ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، سنة (2010/2009)
 3. بداوي عبد العزيز ، الحجز العقاري في القانون الجزائري : رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ،، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر سنة (2008-2007)
 4. بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة البويرة ، (2014/2013)

5. حاشي زهير و نين نبيلة ، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر،كلية الحقوق و العلوم السياسية تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، (2017/2016)
6. خماس نبيل ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة ،مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء الجزائر ، سنة (2010/2007)
7. عزوق صونية و عبد الحق كهيبة ، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني : مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ،سنة 2017/2016

رابعاً / المجالات القضائية

1. المجلة القضائية ، سنة 1990، العدد 02
2. المجلة القضائية ، سنة 1992، العدد 01
3. المجلة القضائية ، سنة 2003 ،العدد 01

خامساً / المواقع الالكترونية

<http://www.law-arab.com>

الفهرس

- المقدمة أ
- الفصل الأول: اجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري 08
- المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني العقاري 09
- المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع 10
- الفرع الأول: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع الجبرية 11
- أولا: الآجال القانونية لتحرير قائمة شروط البيع 11
- ثانيا: الجهة القضائية المختصة لإيداع قائمة شروط البيع 11
- ثالثا: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع 11
- رابعا: الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع 14
- الفرع الثاني: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع العقارية الخاصة 15
- أولا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس 15
- ثانيا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوع 17
- ثالثا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني 19
- المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها 22
- الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها 23
- أولا: إيداع قائمة شروط البيع 23
- ثانيا: تبليغ قائمة شروط البيع 24
- الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع 24
- حالة البيوع الجبرية 24
- حالات البيوع الخاصة 25
- ثالثا: نشر مستخرج من قائمة شروط البيع 25
- الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع 27
- أولا: مفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع 27
- ثانيا: النظام الإجرائي للاعتراض 28

- الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في الاعتراض 28
- الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض 29
- شكل الاعتراض 29
- ميعاد الاعتراض 29
- النظام الموضوعي للاعتراض 29
- المبحث الثاني: الاعلان عن جلسة البيع واجراءات المزايدة العلنية 31
- المطلب الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عليها 32
- الفرع الأول: تحديد جلسة البيع 33
- أولاً: إجراءات الإعلان الخاص 34
- ثانياً: إجراءات الإعلان العام 34
- المطلب الثاني: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة 38
- الفرع الأول: الشروط الواجبة في الشخص المزاد 39
- الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة المزايدة 41
- تشكيلة جلسة المزاد العلني 41
- افتتاح جلسة المزايدة بأول جلسة 42
- الشروع في عملية البيع 42
- الجلسة الأولى 42
- الجلسة الثانية 44
- الجلسة الثالثة 44
- الجلسات الموالية 45
- حالات إعادة البيع بالمزاد العلني 45
- الفصل الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري 47
- المبحث الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه 48
- المطلب الأول: حكم رسو المزاد 49

- الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد 50
- الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد 53
- المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد 55
- الفرع الأول: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن و المصاريف 56
- التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن 56
- التزام الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف والرسوم 56
- تسديد رسم إشهار حكم رسو المزاد 57
- تسديد أتعاب المحضر القضائي 58
- الفرع الثاني: نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية 60
- أولاً / نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد 60
- ثانياً / تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري 60
- أ - بيع العقار في مواجهة المالك 61
- ب - البيع في مواجهة الحائز 61
- ج - البيع في مواجهة الحارس 61
- المبحث الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع 62
- المطلب الأول: حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون 64
- الفرع الأول: الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية 65
- تسليم المبالغ للمستفيد الوحيد 65
- تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين 66
- الفرع الثاني: الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية 67
- المطلب الثاني: حالة تكون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون 68
- الفرع الأول: ترتيب الدائنين إنشاء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ 69
- الدائنون المتساوون في الضمان العام 69
- الدائنون أصحاب حقوق الامتياز 70
- المصاريف القضائية 70

70	• أجور العمال
70	• الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية
71	• ديون الخزينة العمومية
71	• ديون هيئات الضمان الاجتماعي
71	• الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية
72	• الفرع الثاني : إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
73	• أولاً/ حالة قبول القائمة المؤقتة
73	• حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق
73	• تخلف جميع الدائنين عن الجلسة
74	• غياب احد الأطراف عن الجلسة
74	• حالة الاعتراض على القائمة
76	• خاتمة الفصل الثاني
77	• الخاتمة
81	• قائمة المراجع
85	• الفهرس