جامعة الشهيد حمّه لخضر – بالوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

أثر الإعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني

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

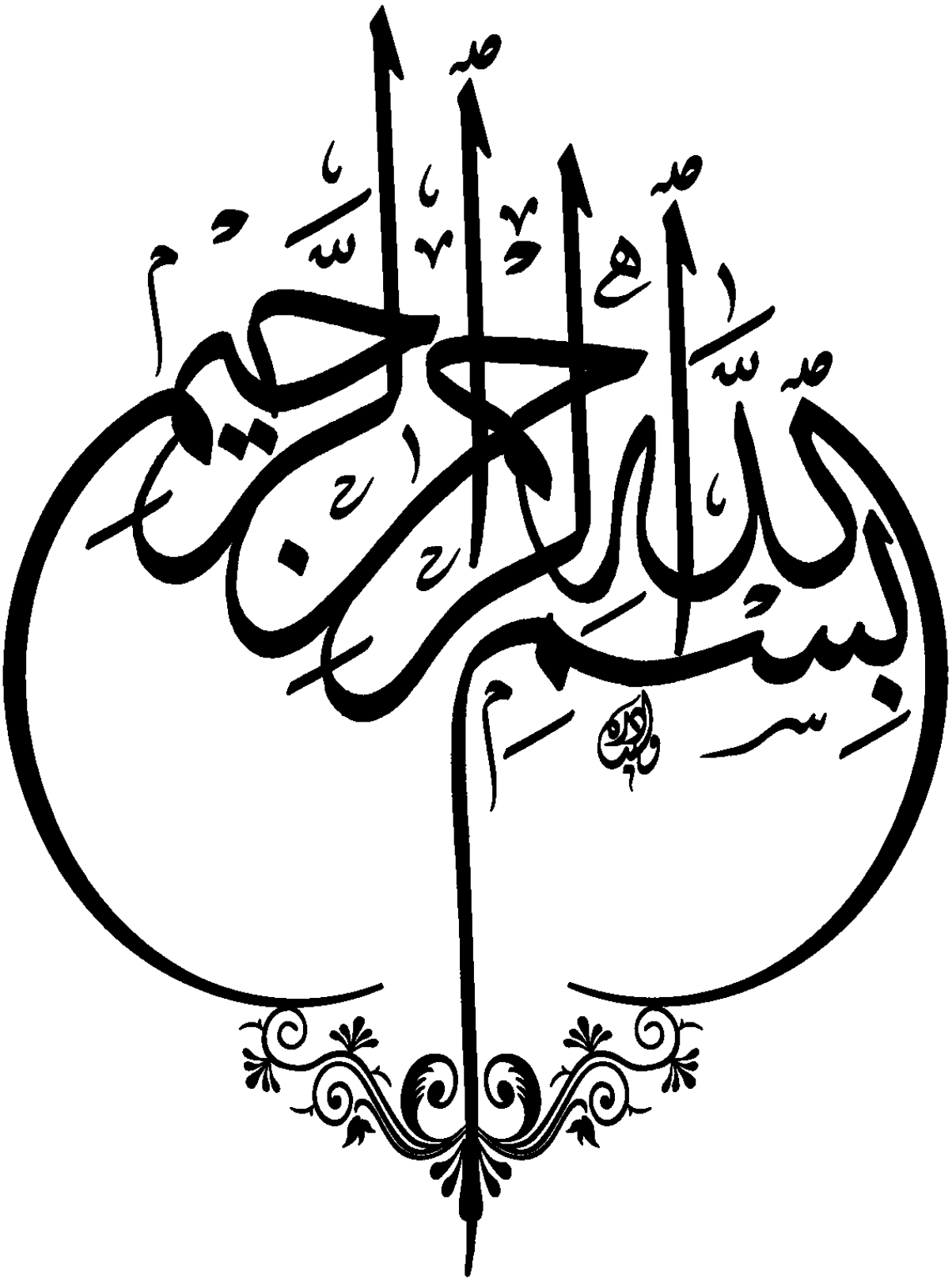
إعداد الطالبين:
أحمدي رضا
بن علي أحمد

الأستاذ المشرف:
الأستاذ الدكتور محمودي بشير

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. جرمون محمد الطاهر	أستاذ محاضر – أ–	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
د. محمودي بشير	أستاذ محاضر – أ–	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا
د. بالجاني وردة	أستاذ مساعد – أ–	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021


بسم الله الرحمن الرحيم

شكـــــــر تقديـــــــر

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه.

نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل محمودي بشير الذي اشرف على هذا العمل بعناية واهتمام فائقين ولم يبخل علينا بنصائحه وإرشاداته القيمة.

نتقدم كذلك بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة الوادي.

وكذا لكل من ساعدنا على إتمام هذه المذكرة ونخص بالذكر الأستاذ الذهبي خليفة.

ولكل من ساعدنا ولو بكلمة في انجاز هذه المذكرة.

أحمدي رضا – بن علي أحمد

الإهـــــــداء

نـهدي هذا العمل الى كل من ساعدنا في انجازه.

إلى عائلاتنا وأصدقائنا وزملائنا وأساتذتنا الكرام

جميعا نـهديهم هذا العمل.

أحمدي رضا – بن علي أحمد

قائمــة المختصــرات

- **ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.**

- **ص : صفحة.**

- **ص . ص: صفحة صفحة.**

مقدمـة

مقدمـــة

تكتسي الملكية العقارية الخاصة أهمية كبيرة في المجتمعات، خاصة في ظل تبني الكثير منها نظام إقتصاد السوق الحرة والمبادرة الفردية –النظام الرأسمالي– والمجتمع الجزائري ليس مستثنا من تلك المجتمعات، فبعد التخلي عن النظام الإشتراكي إزدادت مساحة الإعتراف في التشريع الجزائري بحق الملكية العقارية الخاصة وحضيت بإهتمام كبير بحكم قيم وظيفتها الإجتماعية والإقتصادية التي أصبحت تتمتع بها، حيث إزدادت الرغبة في تملك العقار من طرف الأفراد بوتيرة غير مسبوقة.

وحق الملكية العقارية وبكل ما تتضمنه من عناصر، تعد قابلة للتملك والإكتساب ونقلها من مالك لآخر، شريطة إحترام القوانين والأنظمة المعمول بها –قاعدة الرسمية والشهر العقاري– إذ بين المشرع في نصوص القانون المدني الصادرة بموجب الأمر رقم 75–85 المعدل والمتمم من المواد 773 إلى 834 منه أسباب إكتسابها إما عن طريق الواقعة المادية كالحيازة والتقادم المكسب، بالإضافة إلى واقعة الإلتصاق والوفاة، وإما عن طريق التصرفات القانونية التي منها ما يصدر عن إرادة منفردة كالقرارات الإدارية أو الوصية، ومنها ما يصدر بتوافق الإرادتين أي بتطابق الإيجاب والقبول كالهبة وعقد البيع الذي يعتبر محور دراستنا.

ويعد عقد البيع العقاري الوجه الأكثر شيوعا في نقل الملكية العقارية وهو على نوعين من البيوع، بيوع عقارية رضائية وبيوع بالمزاد العلني.

والمقصود بالبيوع العقارية الرضائية هي البيوع العقارية التي تتم أمام الموثق بتوافق الإرادتين، إرادة البائع وإرادة المشتري على إحداث أثر قانوني وهو نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه هذا الأخير، مع مراعاة ما ينص عليه المشرع في المعاملات العقارية من شكل معين، بالإضافة إلى ضرورة إستكمال إجراءات الشهر العقاري أمام الجهات المختصة.

وخلافا للقاعدة العامة في البيوع العقارية المتمثلة في الرضائية والمتضمنة العقد شريعة المتعاقدين والتي تجعل حرية الإرادة هي مصدر وجود الحق وإثباته، ووضع ما شاء من أحكام لتحقيق غرض العقد وأداء الإلتزام، فإن المشرع قد قرر على سبيل الإستثناء لجهة القضاء إصدار أحكام قضائية تكون بدورها مصدرا لإثبات هذا الحق في مجال الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ويعتبر تدخل القاضي في الدعوى محصورا جدا يستمد

حكمه مباشرة من نصوص تشريعية تقرر له هذه الصلاحية، أي يصدر حكم من القضاء يكرس عملية نقل الملكية العقارية، ويشكل البيع القضائي إحدى هذه الحالات المحصورة، حيث يتم البيع القضائي عن طريق المزاد العلني وبإشراف القاضي، وهذا البيع يمكن أن يكون نتيجة الحجز الجبري على أموال المدين وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية من المواد 721 إلى غاية 771 ويسمى هذا بالبيع الجبري، أو أن يكون البيع بعد طلب الإذن من القضاء في حالات حددها المشرع في المواد 783 و786 و788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي سماها البيوع الخاصة وتتعلق أولا بالبيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، وثانيا بالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع لإستحالة 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 العلني على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة، وثالثا البيوع العقارية للعقار المثقل بتأمين عيني بسعي من المدين لإبراء ذمته.

ويحتاج بيع العقار عن طريق البيع بالمزاد العلني سواء الإختياري أو الجبري إلى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من العقود، إذ وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لضبط مراحل وإجراءات البيع، التي تنطلق من إعداد قائمة شروط البيع وما تحتويه من بيانات وإعلان ذوي الشأن والمصلحة بالإضافة إلى إعلان العامة بجلسة الإعتراضات للفصل فيها إن وجدت، وصولا إلى إجراءات تحديد جلسة البيع وسيرها، إلى غاية صدور حكم برسو المزاد، ومن ثم تسجيله وشهره حتى يكون سندا ناقلا للملكية العقارية.

وبيع العقار بالمزاد العلني سواء إنصب على عقار بعينه أو على حق عيني عقاري مشهر أو غير مشهر يطرح الكثير من الإشكاليات العملية، إذ يحدث أن يصطدم القائما بالبيع رئيس المحكمة والمحضر القضائي بعقبات ومعوقات تعيق مباشرة إجراءات البيع بالمزاد وتجعلها عسيرة سواء أثناء الإجراءات التحضيرية أو أثناء الإجراءات النهائية، وتتمثل تلك العقبات والمعوقات أساسا في نزاعات قانونية القائمة على الإعتراضات أو طلبات قانونية يتمسك بها أحد الأطراف المعنية ببيع العقار بالمزاد العلني ويتم الفصل فيها سواء بأمر أو حكم قضائي يكون له أثر على عملية البيع.

والإعتراضات الواردة على إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وما يترتب عليها من آثار نص عليها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فنجد دعوى إبطال قائمة شروط البيع منصوص عليها من خلال المادة 737 الفقرة 8 من ق.إ.م.إ، وطلب وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق عيني عقاري من خلال المادة 743 من ق.إ.م.إ، والإعتراض على قائمة شروط البيع من خلال المادة 742 منق.إ.م.إ، ودعوى الفسخ من خلال المادة 746 من ق.إ.م.إ، وطلب إستحقاق العقار المحجوز من خلال المواد 772 و773 من ق.إ.م.إ، والإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ من خلال المادة 798 من ق.إ.م.إ.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع كون البيوع العقارية عن طريق المزاد العلني من التصرفات الأكثر شيوعا في الوقت الحالي ولا يتحقق هذا الأخير إلا عبر عدة مراحل يمر بها، من مراحل تحضرية ومراحل نهائية ولكل مرحلة لها خصوصيتها والإجراءات الخاصة بها، إلا أنه يكون هناك أحيانا إشكال أو إغفال ما في تلك الإجراءات يؤدي في النهاية إلى المنازعة فيها عن طريق الإعتراض عليها مما يستوجب حلها عن طريق الجهات القضائية.

ولهذا تظهر أهمية الموضوع من خلال الجوانب الدقيقة في إجراءات البيع عن طريق المزاد العلني، بل ولا يقف الأمر عند هذا الحد فأهمية الموضوع تزداد بدراسة أنماط وأنواع الإعتراضات التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية للبحث عما تثيره من إشكالات قانونية والآثار التي ترتبها وكيف تصدى لها كل من المشرع والقضاء لإيجاد الحلول المناسبة.

أسباب إختيار الموضوع:

- لأهمية موضوع بيع العقار بالمزاد العلني الذي يعتبر من بين أدق المسائل القانونية والإجرائية، إذ يتميز عن غيره من البيوع بكثرة الشكليات الإجرائية والتي من بينها إجراءات الإعتراض، مما أثار فضولنا العلمي ودفعنا كي نقوم بدراسة نظرية وتطبيقية للاعتراضات القانونية المتعددة التي إعتمدها المشرع في البيوع العقارية بالمزاد، والسعي لجمعها في دراسة إجرائية جامعة.

- تنوع الإجراءات القانونية للإعتراض التي تنصب على بيع العقار بالمزاد العلني والتي تمتاز أحيانا بنوع من التعقيد، الأمر الذي دفعنا أيضا لتناول دراسة هذا الموضوع بنوع من الدقة والتفصيل لفك الصعوبات الإجرائية التي قد تعتريه لقلة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه.

أهداف الدراسة:

أما الهدف من هذه الدراسة للموضوع، هو الحصول على دراسة وصفية لمختلف إجراءات الإعتراض والآثار المترتبة عليه على بيع العقار بالمزاد العلني، مرفقة بدراسة تحليلية للمواد القانونية المتعلقة به، سعيا منا لتشكيل دراسة تطبيقية إجرائية لحالات الإعتراض، نثري بها المكتبة القانونية بصفة عامة والمكتبة الجامعية بصفة خاصة، في ظل ندرة البحوث والدراسات الإجرائية التي تتناول هذا الموضوع رغم الأهمية التي يتمتع بها.

المشكل القانوني:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام البيع بالمزاد العلني، وما هي الإعتراضات الواردة عليه والآثار المترتبة على ذلك؟

المنهج المتبع:

بغية الإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بالإعتماد على المنهج الأنسب للتحليل وهو المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف مختلف الإجراءات القانونية المتبعة في عملية البيع بالمزاد العلني والإعتراض على ذلك والآثار المترتبة عليه، وتحليل المواد المتعلقة به والربط بينها وبين الإجتهادات القضائية لمعالجة هذا الموضوع.

الصعوبات والمعوقات:

لقد إعترضنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع، مجموعة من الصعوبات والمعوقات تتمثل في قلة المراجع والدراسات المتخصصة فمعظم المراجع كانت عامة تناولت الإعتراض وإجراءاته وآثاره بصفة سطحية غير مفصلة، إلى جانب صعوبة إيجاد إجتهادات قضائية في هذا الموضوع، الأمر الذي دفعنا إلى التطرق في الفصل الأول إلى أحكام البيع بالمزاد العلني من أجل إثراء الدراسة أكثر وموازنة الخطة.

كذلك من الصعوبات التي واجهتنا هي إنعدام إجراءات تطبيقية موحدة لإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني والتي من ضمنها إجراءات الإعتراض وذلك راجع لغموض بعض النصوص القانونية التي أدت إلى تفسيرات مختلفة في الأخذ بها.

الخطة المقترحة:

لمعالجة ودراسة هذا الموضوع قمنا بتقسيمه إلى فصلين محاولين التنسيق بين الجانب النظري والتطبيقي، فتناولنا في الفصل الأول الأحكام العامة للبيع بالمزاد العلني وقسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول تم التطرق فيه إلى الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني، والمبحث الثاني تم التطرق فيه إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.

أما الفصل الثاني فعالجنا فيه الإعتراضات الواردة على بيع العقار بالمزاد العلني والآثار المترتبة عليه إذ إحتوى هذا الفصل على مبحثين، المبحث الأول تعرضنا فيه للإعتراضات الواردة على بيع العقار قبل رسو المزاد والآثار المترتبة عليه وتعرضنا في المبحث الثاني للإعتراضات الواردة على بيع العقار بعد رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

الفصل الأول

الأحكام العامة للبيع بالمزاد العلني

الفصل الأول

الأحكام العامة للبيع بالمزاد العلني

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيم إجراءاتها من طرف المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقوانين خاصة أخرى، حيث كان من أولويات العقود التي نظم أحكامها وبين إجراءاتها، بإعتبارها من العقود الشائعة في الماضي والوقت الحاضر بين الناس لأهميتها بالنسبة لهم، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو رفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة لأطراف البيع، كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في المشاركة في المزايدة للحصول على المبيع.

وبما أن موضوع دراسة هذا الفصل هو تبيان الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني، فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين على النحو التالي:

-المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني.

-المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني

تباع العقارات عن طريق القضاء بالمزاد العلني، وهي الطريقة العادية والأصلية المعتمدة في هذا الصنف من البيوع، نظرا للأهمية التي تكتسبها العقارات، من أجل إضفاء نوع من الشرعية والمصداقية على بيعها.

ونظرا للدور المهم والأساسي الذي يمثله البيع بالمزاد العلني للعقارات عن طريق القضاء، كان لزاما أن نتناول أولا مفهوم البيع بالمزاد العلني من خلال المطلب الأول، والذي نتطرق فيه إلى تعريف البيع بالمزاد العلني وتكييفه القانوني وخصائصه، كما نتناول ثانيا ومن خلال المطلب الثاني إلى أنواع البيوع العقارية، والتي تتكون من بيوع عقارية جبرية وبيوع عقارية خاصة، وفي هذا الإطار تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالتالي:

المطلب الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: أنواع البيوع العقارية بالمزاد العلني.

المطلب الأول

مفهوم البيع بالمزاد العلني

تعتبر مسألة ضبط وتحديد مفهوم البيع بالمزاد العلني ذو أهمية بالغة، لذلك توجب علينا التعرض إلى هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى:

الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني وتكييفه القانوني وخصائصه.

الفرع الثاني: شـروط المشاركــة فيــه.

الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني

وردت عدة تعاريف ومصطلحات مختلفة للبيع بالمزاد العلني مما يدفعنا أولا إيضاح معناه اللغوي وبيان رأي الفقهاء والقانون في ذلك، ثم ثانيا إيضاح تكييفه القانوني.

أولا-تعريف البيع بالمزاد العلني:

1-لغـــة: إن عبارة البيع بالمزايدة تتضمن كلمتين: البيع والمزايدة

أ-**البيع:** باع- بيعا ومبيعا فلانا كتابا أو من فلان كتاب (ضد): أعطاه الكتاب وأخذ منه الثمن أو بالعكس فهو بائع وهم باعة وذاك مبيع.

أباع الشيء: عرضه للبيع.إبتاع الشيء: إشتراه .إنباع الشيء: نفق. إستباعه الشيء: أي سأله أن يبيعــه منـه. البيـع: بذل الثمـن وأخـذ الثمـن.البياعـة جمـع بياعـات: ما يبـاع.البيـع والبياع: البائع والمشتري.

ب-المزايدة أو البيع بالمزاد العلني: هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع، فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير[1].

ج-مزاد: مزادات: بيع علني يتم بطرح شيء للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه ويرسوا على من يعرض أعلى ثمن .

د-ثمن المزاد: الثمــن الــذي رســا بـــه المـــزاد.

(1) أمال بن بريح، نوال قحموص، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد:13/ العدد 01 (2021)، ص 211.

هـ-قاعة المزاد: المكان الذي تعرض فيه الأشياء على المشترين بطريق المزايدة [1].

2-تعريف البيع بالمزاد العلني إصطلاحا: فالمزايدة إذا هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء، والأصل في التعاقد بالمزايدة يكون إختياري للأفراد بهدف الوصول إلى أفضل العروض، إلا أنه في بعض الحالات يكون اللجوء فيها إجباريا كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين لسداد ديونه.

أ-من الناحية الفقهية: فنجد هناك عدة تعاريف لفقهاء القانون:

*فقد عرفها فقهاء القانون المدني بأنها:طرح التعاقد في مزاد عام ،لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء.

*أما فقهاء القانون الإداري فقد عرفوها بأنها: طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة بإختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطا سواء من الناحية المالية ،أو من ناحية الخدمة المطلوب أداؤها.

*أما بالنسبة لفقهاء القانون التجاري: البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يتقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم[2].

ب-بالنسبة للمشرع الجزائري: فإنه لم يضع تعريفا محددا لبيع بالمزاد العلني إلا أنه أورد ذكره في المادة 69 من القانون المدني "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ،ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا"[3].

(1)أمال بن بريح، نوال قحموص، المرجع السابق، نفس الصفحة.

(2)بلقاسم محمد أمين،أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البويرة (2014/2013)، ص 06 .

(3)الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد (75)، المعدل والمتمم بالقانون (05/07)، جريدة رسمية عدد (31)، المؤرخ في 13 مايو 2007.

ثانيا-التكييف القانوني للبيع بالمزاد العلني:

يعتبر البيع بالمزاد العلني عقد بيع كباقي العقود الرضائية الأخرى يخضع لأحكام القانون المدني، وهذا انطلاقا من الأحكام العامة التي تنص"لا يتم العقد في المزايدات إلا برسم المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا "[1].

حيث أن ورود نص المادة سالفة الذكر جاء في باب الإلتزامات والعقود -القسم الثاني- شروط العقد، والعقد هو إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما طبقا للمادة 54 من القانون المدني، وتضيف المادة 351 من القانون المدني أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

وعلى غرار المشرع الجزائري فإن أغلب التشريعات العربية أطلقت على البيع بالمزاد العلني صفة العقد منها:

التشريع المصري في نص المادة 99 من القانون المدني "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد و يسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا ".

والتشريع العراقي نص في المادة 89 من القانون المدني "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة ،ويسقط العطاء بعطاء أزيد ولو وقع باطلا ،أو بإقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد، هذا مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في القوانين الأخرى".

والقانون المدني السوري نص في المادة 100 منه "لا يتم العقد في المزايدات بالإحالة القطعية، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا".[2]

ثالثا-خصائص بيع العقار بالمزاد العلني:

- البيع بالمزاد العلني هو عقد ملزم للمشتري: علماً أن تسديد الثمن يكون بإتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد شكلي غير رضائي: بحكم أن التعامل منصب على عقار، فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكتفي بالتراضي وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا.

---

(1)المادة 69 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(2)بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص، ص 8-9.

– مجرد التعاقد لا ينقل الملكية: لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري.

– عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد مجرد من المساومة :العقد الواقع على العقار أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان ،فلا تفاوض بعد التقييم الذي يقوم به الخبير.

– عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد معاوضة: كل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه، المشتري (الراسي عليه المزاد) يأخذ العقار و الدائن يأخذ الثمن من الذي رسا عليه المزاد[1].

الفرع الثاني: شروط المشاركة في البيع بالمزاد العلني

عملية البيع بالمزاد العلني مقيدة بمجموعة من الشروط الواجب توفرها والمنصوص عليها قانونا ،فالراغب في المشاركة في المزايدة العلنية بغرض شراء العقار المعروض للبيع يجب أن يتوفر فيه شرطين أساسيين وهما: وجوب توافر الأهلية القانونية في المشترك في المزايدة طبقا للقواعد العامة المعمول بها في العقود الرضائية (الإختيارية) ومنها عقد البيع ،كما أنه يشترط في الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة ألا يكون من الأشخاص الذين منعهم القانون من شراء الحقوق المتنازع عليها، وهذا ما سنتعرض له على التوالي:

أولا–أهلية الإشتراك في المزايدة (أهلية التعاقد):

جاء في الأحكام العامة أنه "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ،ويسقط المزاد بمزاد أعلى و لو كان باطلا"[2].

فمتى أقيم المزاد لا يعتبر عرض العقار فيه إيجابا والتقدم بالعطاء هو القبول كما يظن البعض، وإنما الإيجاب هو أن يتقدم شخص بسعر يظهر إستعداده لأخذ العقار المعروض، وعلى ذلك فإن من يلبي الدعوة إلى التعاقد ويتقدم إلى المزاد ويدلي بعطائه فيه يعتبر صاحب الإيجاب[3] .

(1)أمال بن بريح، نوال قحموص، المرجع السابق، ص 212

(2)المادة 69 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3)بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص20.

ويشترط في كل شخص يلبي الدعوة ويريد المشاركة في المزايدة أن يملك أهليه التعاقد للشراء، أي أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار وهذا طبقا للأحكام العامة "كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون"[1].

والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيرا إراديا يرتب عليه القانون آثاره ،بمعنى أن يكون للشخص القدرة و الصلاحية لإبرام التصرفات القانونية ،ومناط الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة وهذا ما نصت عليه الأحكام العامة "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"[2].

وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة له وكالة عن غيره أي يرغب في الشراء لحساب وكيله، فيجب في هذه الحالة أن يكون حائزا على وكالة خاصة من موكله لأنه مقبل على شراء عقار، وكما هو معروف في التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها، يشترط فيها القانون وكالة خاصة، وهذا طبقا لنص الأحكام العامة "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء"[3].

وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايدة ناقص أهلية أو عديمها، فيجب أن يمثله في هذه المزايدة نائبه القانوني[4].

ثانيا-الممنوعون من المشاركة في المزايدة (الممنوعون من شراء العقار):

يجب على كل شخص يريد المشاركة في المزايدة ألا يكون قد منعه القانون من شراء العقار سواء بأنفسهم أو عن طريق تسخير غيرهم.و قد أورد المشرع الجزائري نصوصا سواء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو القانون المدني أو القوانين الخاصة يمنع فيه بعض

(1)المادة 78 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(2)المادة 40 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3)المادة 574 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(4)الجيلالي محمد، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2017، ص485.

الأشخاص من المشاركة في المزايدة لشراء العقار على غرار بعض التشريعات الأخرى مثل التشريع المصري الذي نص على هذا المنع صراحة في المادة:311 من قانون المرافعات[1].

1-الحالات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نصت المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه"لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني، المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف، والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم، وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابل للإبطال. يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني"[2].

لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المادة 645 الإشخاص الممنوعون من التقدم للمزايدة ويخص الأمر هنا كل من كانت له علاقة بالحقوق المتنازع عليها وخاصة المدين وذلك لإعتباريـــن:

*الإعتبار الأول: هو أن المدين مسؤول شخصيا عن الدين الذي يتم التنفيذ بسببه، فلو كانت له الأموال الكافية كان الأجدر به أن يدفع مبلغ ذلك الدين.

*الإعتبار الثاني: لا يمكن التصور أن يشتري الشخص ملكه، كما لا يتصور أن يكون المدين هو المالك للمال محل البيع ثم يتقدم في جلسة المزايدة لشرائه"[3].

مرتبا المشرع على مخالفة ذلك قابلية البيع بالمزاد العلني للإبطال. كما استثنى المشرع الدائن الذي مكنه من حق المشاركة في المزايدة.

2-**الحالات المنصوص عليها في القانون المدني:** نص القانون المدني على منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها ومنع النائب من شراء ما كلف ببيعه والسماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهود إليهم بيعها أو تقدير قيمتها والقصد من هذا المنع هو ضرب على أيدي مستغلي النفوذ في مثل هذه البيوع.

---

(1)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة –بجاية، 2017، ص 46.

(2)قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

(3)بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة (2008/2007)، ص 120.

أ-منع عمال القضاء و المحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها: نصت المادة 402 من القانون المدني بقولها "لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا المحامين ولا الموثقين ولا كتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في إختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا " [1].

ويستفاد مما تقدم أن القانون منع القضاة و باقي الأشخاص من مساعدي القضاء- المحامون والموثقون وكتاب الضبط- من شراء الحقوق المتنازع عليها التي تختص بالنظر فيها المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها سواء كانت محكمة أو مجلسا قضائيا، أو المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو مجلس المحاسبة، أو المحاكم الخاصة كالمحاكم العسكرية، وهذا بغرض حمايتهم وإبعاد الشبهات عليهم حتى لا يشك في عدالتهم ونزاهتهم وكذلك لحماية قدسية القضاء وهيبته و حسن سمعته

ويترتب على الوقوع في الحظر الوارد في النص المذكور أعلاه جزاء يتمثل في البطلان المطلق، والذي بمقتضاه لا يكون لعقد البيع أثر بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير، كما يجوز لكل ذي مصلحة كالبائع والمنازع في الحق التمسك بهذا البطلان[2].

ب-منع المحامين و المدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها: نصت الأحكام العامة بأنه "لا يجوز للمحامين والمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها ،سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة ،إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة"[3].

فنص المادة هنا ورد أشمل من نص المادة التي سبقتها-المادة 402 من القانون المدني- التي إقتصر الحظر فيها على الشراء فقط، بينما المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معاوضة كالبيع والشراء والمقايضة كالرهن والأيجار.....إلخ، أو التبرعات كالوصية

(1)الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(2)طالب أعماره، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وأثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الوادي (2018/2017)، ص 40.

(3)المادة 403 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

والهبة .....إلخ، وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها، و الجزاء على هذا الحظر أيضا هو البطلان المطلق.

ج-منع النائب ما كلف ببيعه: نصت الأحكام العامة أنه "لا يجوز لمن ينوب على غيره بمقتضى إتفاق أو نص قانوني أو أمر من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما آلف ببيعه بموجب النيابة كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في نصوص قانونية أخرى"[1].

والنيابة هنا يمكن أن تكون إتفاقية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد أو بموجب نص قانوني مثل ولاية الأب و الأهم عن أطفالهما القصر، أو بموجب قرار أو حكم قضائي مثل الوصاية أو القيم، فالنائب ملزم بالمحافظة على أموال من وكله على القيام بشؤونه فعندما يكلف ببيع العقارات أو المنقولات فإنه يحظر عليه شراؤها باسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني.

والباعث من هذا الحظر هو البحث والوصول إلى بيع العقار بأعلى ثمن ممكن تحقيقا لمنفعة موكله ،حيث لو إشتراه لنفسه فإنه يشتريه بأقل الأسعار.

ويترتب على الوقوع في الحظر بأن يشتري النائب لنفسه ما كلف ببيعه، هو البطلان النسبي الذي يبقى متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقا لنص المادة 412 من القانون المدني "يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 ،411 إذا أجازه من تم البيع لحسابه". مع مراعاة ما تأذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح للنائب بشراء ما كلف ببيعه[2].

د-منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو تقدير قيمتها: نصت الأحكام العامة أنه "لا يجوز للسماسرة، ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها وتقدير قيمتها سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار"[3].

فالسمسار وظيفته المعهودة إليه هي السعي إلى إيجاد مشتري للبيع، ولا ينوب عن صاحب المصلحة في البيع وهذا من أجل تجنب التحايل، لذلك نجد المشرع قد منع على

(1)المادة 410 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(2)بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 25.

(3)المادة 411 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

السمسار شراء الأموال المعهودة إليه سواء باسمه أو باسم مستعار، والجزاء المترتب على التصرف المخالف لنص المادة المذكورة أعلاه، هو البطلان النسبي المقرر لمن تم البيع لحسابه، والذي يجوز له إجازته ليصح العقد بأثر رجعي[1].

إضافة لذلك فإننا نجد القانون الفرنسي قد أضاف فئة أخرى من الأشخاص الممنوعين من شراء العقار المحجوز وهم المشهورين بالإعسار، وهذا لتفادي تكرار البيع لأن هؤلاء الأشخاص غير قادرين على دفع الثمن الذي رسا به المزاد[2].

3-الحالات المنصوص عليها في القوانين الخاصة: هناك حالات أخرى من المنع تم النص عليها القوانين الخاصة تتمثل في:

أ-منع وكيل التفليسة من إمتلاك أموال المدين: نصت المادة 19 من الأمر المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي على أنه "لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي إمتلاك شيء من أموال المدين"[3].

فوكيل التفليسة مهمته مساعدة المدين أثناء إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس ،ونظرا لكون المدين تحت رقابة وكيل التفليسة، فإنه قد يحث تواطؤ فيما بينهما لإخراج بعض الأموال من الذمة المالية للمدين كما قد يستغل وكيل التفليسة وظيفته في إكتساب مالا من أموال المدين بثمن رخيص.لذلك منع المشرع هذا الأخير من إكتساب أي من أموال المدين، ورتب على هذا الحظر البطلان المطلق، والذي يجوز لكل ذي مصلحة التمسك به ولو أمام الدرجة الثانية من التقاضي، كما يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام.

ب-منع المحضرين القضائيين من الإنتفاع من أية عملية يساهمون فيها: تنص المادة 24 من القانون رقم المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بقولها "يحظر على المحضر القضائي سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص بصفة مباشرة أو غير مباشرة :.....الإنتفاع

(1)بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 26.

(2)بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 121.

(3)القانون رقم 96-23 مؤرخ في09 يوليو سنة 1996، يتعلق بالوكيل القضائي، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 10 يوليو 1996.

شخصيا من أية عملية ساهم في تنفيذها –إستعمال أسماء مستعارة مهما تكن الظروف ولو بالنسبة لغير العمليات و التصرفات التي ذكرت أعلاه"[1].

وعليه فإن العمليات التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الإستفادة منها أو إكتسابها عن طريق الشراء أو المقايضة أو الرهن أو بواسطة الهبة أو الوصية وهذا لنزاهة عملية التنفيذ و البيع، ويتمثل الجزاء على هذا الحظر البطلان المطلق وتطبيق العقوبات التأديبية المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتنظيم المهنة.

ج–منع محافظي البيع من الإنتفاع الشخصي من أية عملية كلفوا بها: يعد محافظ البيع بالمزايدة ضابطا عموميا يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته ومراقبة وكيل الجمهورية للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها، طبقا لأحكام المادة 04 و06 من القانون المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة. [2]

وبالنظر للدور المهم المناط لمحافظ البيع بالمزايدة في عملية البيع، ومن أجل إبعاد عنه أي شبهة تؤدي بالشك في نزاهته ونزاهة عملية البيع حظرت عليه المادة 31 من القانون رقم 07/16 تحت طائلة البطلان المطلق أن يقوم بعمليات تقييم أو بيع الأموال التي تهمه بصفة شخصية أو يكون فيها ممثلا أو مرخصا بأي صفة كانت يكون فيها وكيلا أو متصرفا أو بأية صفة أخرى لصالح أحد الزوجين، أحد أقاربه، أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

وكخلاصة للمطلب الأول فقد تم التطرق أولا لمفهوم البيع بالمزاد بأنه عرض شيء ما في المزاد بهدف الحصول على أكبر عطاء والأصل فيه يكون إختياري للأفراد وإجباريا في بعض الحالات كما هو الشأن في بيع أملاك الدولة الخاصة، كما تطرقنا فيه إلى التكييف القانوني له والذي وصف وحدده بأنه عقد، كما تناولنا أيضا فيه دراسة خصائصه وما يميزه عن باقي العقود لنختمها في الأخير بتحديد شروط المشاركة فيه من أهلية قانونية والحالات التي يمنع فيها القانون الأشخاص من المشاركة فيه.

---

(1)القانون رقم (03/06) المؤرخ في 2006/02/20 المعدل للقانون (03/91) المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،الجريدة رسمية العدد 14، الصادرة في2006/03/08.

(2)القانون رقم 07/16 المتضمن مهنة محافظ البيع بالمزايدة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 29 شوال 1437 الموافق لـ 03 غشت 2016.

المطلب الثاني

أنواع البيوع العقارية بالمزاد العلني

تنقسم البيوع العقارية بالمزاد العلني إلى قسمين أساسيين، بيوع عقارية جبرية وتكون عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن و وضع 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، وعلى ذلك قسمنا دراسة هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: البيوع الجبرية للعقار عن طريق المزاد العلني

البيوع العقارية الجبرية، هي البيوع التي تأتي عقب إجراءات الحجز العقاري بعد فشل كل الإجراءات الودية للتحصيل وإمتناع المدين عن تسديد الدين الذي على عاتقه، وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لإستيفاء الدائن لدينه.

فالأصل إذا كان الدين مستحقا يجب الوفاء به لمجرد حلول آجاله، وذلك بأن يقوم المدين إختياريا وطواعية بتنفيذ الإلتزام الواقع على عاتقه، أما إذا تماطل وإمتنع عن الوفاء ففي هذه الحالة لا يمكن للدائن أن يستفي حقه بنفسه من مدينه طبقا لقاعدة عامة وأساسية مفادها "لا يجوز للشخص أن يقضي حقه بنفسه" لذلك يلجأ الدائن إلى السلطة العامة بقصد إستيفاء حقه من المدين مما يؤدي إلى حجز أموال المدين[1].

ويقصد بهذا الأخير وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني سواء أكانت لدى المدين أو في حيازة الغير، بهدف منعه من التصرف فيه تصرفا يضر بمصلحة الدائنين، ثم بيعه لصالح الدائنين إذا لم يف بديونه ليقتضوا حقوقهم من حصيلة البيع، وللحجز نوعان فهناك حجز تحفظي وحجز تنفيذي وهذا الأخير يؤدي إلى بيع العقار المحجوز جبرا لإستيفاء الدائن حقه من ثمنه، ولا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان

(1)العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص3.

بيد الدائن سند تنفيذي طبقا لنصوص المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1].

ومما يجب التأكيد والتنويه عليه أن التنفيذ على المدين يكون أولا بالتنفيذ على المنقولات، فإن لم تكن موجودة أو غير كافية ينتقل الدائن إلى التنفيذ على العقارات عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري، بإستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين لهم سندات تنفيذية فيمكن لهم التنفيذ مباشرة على عقارات المدين بغض النظر عن شرط عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها أصلا ، وهذا طبقا لنص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

والأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة والتي أورد المشرع الأحكام الخاصة بها في الفصل الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المواد من 721 إلى 725، وإستثناء جواز توقيعه على العقارات غير المشهرة التي تتضمن سندات عرفية مسجلة بإدارة التسجيل أو لمقررات إدارية صادرة عن البلديات أو الوكالات العقارية والتي أورد المشرع الأحكام الخاصة بها في الفصل السادس من نفس القانون المواد من 766 إلى 774[3].

و تمر عملية الحجز على العقارات المشهرة وغير المشهرة قبل بيعها جبرا بالمزاد العلني بعدة إجـراءات:

أولا-إجراءات الحجز على العقارات المشهرة: الحجز على العقار يكون للتنفيذ على الملكية الكاملة، أو التنفيذ فقط على ملكية الرقبة أو حق الإنتفاع كما يجوز توقيع الحجز على حصة شائعة في العقار ويصبح مشتري هذه الحصة بالمزاد مالكا على الشيوع. وتمر عملية الحجز هنا بثلاث مراحل تتمثل في إستصدار أمر الحجز ثم تبليغه رسميا للمحجوز عليه ثم أخيرا قيده بالمحافظة العقارية.

---

(1)السند التنفيذي هو عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته، ومن ثم يجعل وثيقة يتحتم على ممثل السلطة العامة المختص تنفيذ ما تثبته من حق على من هو ثابت ضد هذا الحق.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه الجزائر، الطبعة 2018، ص280.

1-إستصدار أمر بالحجز: يجب على الدائن قبل أن يستصدر أمرا بالحجز على عقار مدينه، أن يعلنه بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء بما تضمنه خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه الرسمي طبقا لنص المادة 612 من قانون الأجراءات المدنية و الإدارية[1].

وإذا لم يقم المدين بالوفاء، يحق للدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار من أجل إستصدار أمر بالحجز، وإذا تعددت العقارات موضوع الحجز والتي تدخل في إختصاصات عدة محاكم، فإنه يمكن إستصدار أمر بالحجز من أحد المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية، ويستجيب رئيس المحكمة للطلب في أجل أقصاه ثمانية أيام من وقت إيداعه، ويصدر الأمر بموجب أمر على عريضة، وهذا طبقا لنصوص المواد 721، 722، 723، 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

2-التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري: يسمى أيضا التنبيه بنزع الملكية أو التنبيه العقاري، إذ يقوم المحضر القضائي بعد إستصدار الأمر على عريضة بتبليغ أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه هذا إن لم يكن العقار مثقل بتأمين عيني[3]، أما إن كان مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير فيبلغ هذا الأخير رسميا، فضلا عن ذلك إدارة الضرائب بالحجز لأنها دائن ممتاز.

ويتم إنذار المدين المحجوز عليه بأن له مهلة شهر من يوم التبليغ الرسمي لأمر الحجز من أجل الوفاء إختياريا، وبعد هذا الإجراء يباع العقار أو الحق العيني العقاري إذا لم يدفع وهذا طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[4].

إضافة لكل ذلك فإن المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تضيف أنه إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له حق عيني على العقارات المراد حجزها، فإن المحضر القضائي يبلغ رسميا أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد،

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)سمية بوغنيم، لحرش أيوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2020، ص523.

(4)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

وفي هذه الحالة يخير حائز العقار أو الكفيل العيني بين الوفاء بالدين أو التخلية أي ترك المكان أو قبول إجراءات الحجز والبيع[1].

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يحدد الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز العقاري إلى المدين ومن في حكمه.

وبالرجوع إلى أحكام القضاء نجد أن الإجتهاد القضائي للمحكمة العليا ذهب إلى وجوب تبليغ أمر الحجز إلى المدين، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ:1997/12/10 تحت رقم 149600 قضية: (ب) ضد: (ل ش) والذي جاء فيه".....ومتى تبين في قضية الحال –أن محضر الحجز العقاري لم يرد فيه تبليغ القرار التنفيذي ومشتملات الدار محل الحجز والتحديد المساحي، ولم يثبت أن الدائن قام بتبليغ هذا المحضر إلى المدين .فإن الطاعن الحالي قد تجاهل كل هذه الأحكام الآمرة مما يجعل طعنه غير وجيه..... لم يظهر من ملف القضية أن الدائن (ب) قد قام بتبليغ هذا المحضر –أي محضر حجز العقار–على فرض أنه صحيح للمدين (ل.ش)" [2].

3–قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية: تنص المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه "يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وإلا تعرض للعقوبات المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول"[3].

وما يستنتج من هذه المادة أن المحافظ العقاري هو الذي يقوم بالقيد أي بتسجيل هذا الحجز في السجل العقاري من تاريخ إيداعه وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز في ظرف ثمانية أيام، حيث تتضمن هذه الشهادة جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري، وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

وطبقا لنص المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز فإنه يذكر تاريخ وساعة الإيداع، وينوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر سبق

(1)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص245.

(2)المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 1999، ص 64.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل من الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز [1].

ويعتبر تسجيل الحجز في المحافظة العقارية هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، حيث يستطيع كل من يريد التعامل مع العقار أن يعرف بمجرد إطلاعه على السجل في مكتب الرهون أن العقار قد حجز، وأنه إذا إشتراه فإن هذا الشراء لن يكون نافذا فيحتاط لذلك.

***آثار قيد الحجز بالمحافظة العقارية:** إن تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية يترتب عليه عدة آثار قانونية هامة تتمثل في:

– عدم خروج العقار المحجوز من ملك صاحبه المحجوز عليه، وإنما يستمر حائزا له بصفته حارسا عليه إلى أن يتم البيع ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك، حسب المادة 730 فقرة1 من ق.إ.م.إ[2].

– للمحجوز عليه الساكن في العقار محل الحجز أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع، حسب المادة 730 فقرة2 من ق.إ.م.إ[3].

– تقييد حق المدين في إستغلال عقاره وتأجيره، حسب المادة 730 الفقرة الثالثة والرابعة من ق.إ.م.إ [4].

– تحمل تبعة هلاك العقار المحجوز، فإذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة أو بخطأ من المحجوز عليه، فلا يتحملها الدائن الحاجز ولا ينقضي دينه بسبب هلاك العقار.

---

(1)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص286.

(2)المادة (730 فـ1) من القانون رقم 09/08، مرجع سابق، "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، إستمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك".

(3)المادة (730 فـ2) من القانون رقم 09/08، مرجع سابق، "للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع".

(4)المادة (730 فـ3،4) من القانون رقم 09/08، مرجع سابق، "إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار. إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها".

– إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار أو الحق العيني العقاري من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، حسب المادة 732 من ق.إ.م.إ[1].

– تقييد سلطات المدين المحجوز عليه، وحائز العقار، والكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية من التصرف في العقار سواء بنقل ملكيته عن طريق البيع أو المقايضة أو هبة، والهدف من هذا المنع هو المحافظة على قيمة العقار، وتكون كل تلك التصرفات قابلة للإبطال من طرف كل الحائزين، حسب المادة 735 من ق.إ.م.إ. [2]

ثانيا–إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة: أجاز المشرع الجزائري الحجز على العقارات غير المشهرة في حالتين نص عليهما في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي العقارات التي لها مقرر إداري والعقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ[3]. وبالنظر إلى أن القيد في حالة العقارات المشهرة يباشر على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي يقضي بأنه لا يمكن القيام بتسجيل أي إجراء في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود شهر مسبق للعقد أو القرار....إلخ[4]. وبالتالي فإن العقارات غير المشهرة بالمحافظة العقارية لا يمكن قيد أمر الحجز بمستواها، لذلك نجد المشرع الجزائري قد أوجد من خلال المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية

(1)المادة (732) من القانون رقم 09/08، السالف الذكر، "تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية".

(2)المادة (735) من القانون رقم 09/08، السالف الذكر، "لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا الكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز لامحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال ".

(3)المادة (766) من القانون رقم 09/08، السالف الذكر، "يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدنيه غير المشهرة، إذا كانت لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني".

(4)المادة (88) من القانون رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34 "لا يمكن القيام باي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير".

والإدارية حلا خاصا لهذا الأشكال، وذلك بإستحداث سجلا خاصا يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار موضوع الحجز[1].

1-أجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة: يتشابه الحجز على العقارات غير المشهرة مع العقارات المشهرة في كيفية التبليغ الرسمي، ويختلفان فيما يلي:

- يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه بدلا عن سند الملكية، كما يرفق بنسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ومحضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

- يقيد الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار موضوع الحجز لقيد الحجوز العقارية وقيد الدائنين الحاجزي و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه[2] .

- يقوم أمين ضبط المحكمة بتسليم الحاجز شهادة تقوم مقام الشهادة العقارية -التي يمنحها المحافظ العقاري- تتضمن أسماء جميع الدائنين الحاجزين وفقط[3].

2-آثار قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهرة: إذا كانت إجراءات قيد أمر الحجز تختلف حسب إختلاف وضعية العقار من حيث خضوعه لعملية الشهر، فإن الآثار التي تترتب عن هذا الإجراء هي آثار قانونية واحدة لا تختلف حتى ولو إختلفت وضعية العقارات المراد حجزها من مشهرة وغير مشهرة، حيث أشار نص المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الآثار القانونية التي تترتب على قيد أمر الحجز على عقار مشهر هي الآثار المنصوص عليها في المواد 731-732-733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي القواعد التي تحكم العقارات المشهرة.

(1)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص 275.

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص،ص 327-328.

(3)بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق بن عكنون (2012/2011)، ص 46.

الفرع الثاني:البيوع العقارية الخاصة

أورد المشرع الجزائري أحكاما خاصة لبيع بعض العقارات عن طريق المزاد العلني، وذلك حفاظا على مصلحة المدين أو الدائنين على حد سواء أو لعدم القدرة على قسمة العقار، وبناء على ما سبق تتعدد صور البيوع العقارية الخاصة كما يلي:

أولا-البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية و المفلس:

ويقصد بالمفقود على أنه الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم طبقا لنص المادة 109 من قانون الأسرة[1]، وفي نفس الحكم يحصر القاضي أمواله ويعين مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أمواله وفقا للمادة 111 من نفس القانون، وناقص الأهلية هو ذلك الشخص الذي بلغ 13 سنة من العمر ولم يبلغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة، أو بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة وفقا لنص المادتين 42 و43 من القانون المدني[2].

أما المفلس وفقا للمادة 215 من القانون التجاري[3] وما يليها، هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه وصدر في شأنه ذلك الحكم.

والمشرع الجزائري نص على هذا النوع من البيوع في المواد من 783 إلى 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأكد على أن بيع العقارات والحقوق العينية العقارية لهؤلاء يكون إلا بإذن المقاضي، وتباع عن طريق المزاد العلني بناء على طلب يقدم من الوصي أو الولي أو وكيل التفليسة وفقا لأحكام قانون الأسرة والقانون التجاري، وهو تدبير آخر لحماية الأملاك العقارية للقاصر، فلا يكفي الحصول على إذن القاضي، بل لا بد من بيعه في المزاد العلني وذلك لما له من ضمانات لحماية مصلحة القاصر على إعتبار أن القاضي هو الذي يقوم بالبيع[4].

---

(1) قانون رقم 11/84، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد24، المؤرخة في 12 يونيو 1984.

(2)الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3)الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري معدل ومتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 101 مؤرخة في 19 سبتمبر 1975.

(4)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 339.

ثانيا-البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:

فالعقار الشائع طبقا لنص المادة 713 من القانون المدني، هو ذلك العقار الذي يملكه إثنان أو أكثر، وكانت حصة كل منهم غير مفرزة، و بالتالي هم شركاء على هذا العقار.

والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع تسمى كذلك ببيع التصفية، إذ يتم بموجب هذا النوع من البيوع تصفية الأملاك الشائعة وفرز الأنصبة وإعطاء لكل شريك في الشيوع حقه في العقار[1]، ولقد جاء في المادة 728 من القانون المدني أنه "إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع"[2].

ولقد تضمنت المادتان 786 و 788 من ق.إ.م.إ أحكام البيوع العقارية على الشيوع، فهذا النوع من البيوع يتم إجراءه بناء على حكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية عقار أو الحقوق العينية المملوكة على الشيوع لعدم أمكانية قسمته دون إلحاق أي ضرر بالأطراف أو لإستحالة قسمته عينا[3]، وهو ما يميزه عن البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز، فالبيع بموجب المادتين 786 و 787 ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين، إنما تنفيذ لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقا للمادة 728 من القانون المدني لإستحالة القسمة عينا فلا وجود لدائنين أو مدنين، كما تنتقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزاد، بينما يؤدي البيع بالمزاد العلني للجزء المملوك للمدين على الشيوع إلى إنتقال الجزء غير المفرز إلى الراسي عليه المزاد، فيصبح مالكا على الشيوع بدوره وتخضع علاقته بباقي الملاك لما تقتضيه قواعد الشيوع[4].

وليتم اللجوء إلى هذا النوع من البيوع لا بد من توافر شروط والتي تتمثل في: أن يكون هناك حق في الشيوع، وأن يتعذر على الشركاء قسمة العقار نظرا لعدم إمكانية ذلك، وأن القسمة من شأنها إحداث ضرر كبير بالعقار الشائع، وأن يصدر حكم من جهة قضائية

(1) فرقاق معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، العدد 21، جانفي 2019، ص149 .

(2)الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3) سائح سنوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،ج2، دار الهدى، الجزائر 2011، ص 1007.

(4) بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر 2009 ، ص، ص 267-268.

معينة يقضي ببيع العقار بالمزاد العلني نظرا لتعذر القسمة عينا، وأن يتبع في بيع العقار الطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وأن تقتصر المزايدة على الشركاء إذا أجمعوا على ذلك[1].

ثالثا-بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني:

يجوز للمدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني، إذا أراد الوفاء بديونه في الوقت الذي لم يسع دائنوه أو تقاعسوا إلى طلب الوفاء، ولم يباشروا إجراءات التنفيذ، أن يبادر إلى طلب بيع هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية عن طريق البيع بالمزاد العلني طبقا لنص المادة 788 من القانون المدني، ويتم البيع بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، ويكون المشرع بذلك قد منح رخصة لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني لإبراء ذمته نتيجة تقاعس الدائنين[2].

وكخلاصة للمطلب الثاني فإنه تم التطرق فيه لأنواع البيوع العقارية بالمزاد العلني والتي تنقسم إلى بيوع عقارية جبرية الناتجة عن الحجز العقاري التنفيذي من قبل الدائن ووضع تحت يد القضاء، وبيوع عقارية خاصة والتي أوجب المشرع فيها إستصدار أولا إذن ببيعها والتي تنقسم إلى البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع والبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني.

(1) فرقاق معمر، فلاح سفيان، المرجع السابق، ص، ص 149-150.

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 342.

المبحث الثاني

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

بيع العقار بالمزاد العلني كما أشرنا إليه سابقا نظمه القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويأخذ شكلين: إما أن يكون هذا البيع جبريا، أو أن يكون البيع بإذن من القاضي والتي سماها المشرع بالبيوع الخاصة، وتتمثل في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع لتعذر قسمتها، والبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني.

وإجراءات هذه البيوع بالمزاد العلني هي إجراءات واحدة، تختلف فقط في بعض الجوانب، وهي تمر بسلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتمم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه، ومهما كانت تلك الإجراءات فإنها تمر بمرحلتين أساسيتين، المرحلة الأولى هي مرحلة تحضرية تستهدف التمهيد لبيع العقار والتي تتمثل في تحديد الثمن الأساسي للعقار، وكذا إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة وإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للإعتراض عليها، والمرحلة الثانية هي مرحلة الإعلان عن البيع وإجراءات المزايدة العلنية والتي تسمى بالمرحلة النهائية لبيع العقار بالمزاد العنلي.

وبذلك سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: الإجراءات النهائية للبيع بالمزاد العلني.

المطلب الأول

الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني.

ويقصد بهذه المرحلة كل الإجراءات التمهيدية التي تقام قبل جلسة البيع بالمزاد العلني، وقد تطرق المشرع الجزائري إليها من خلال المواد 737 إلى 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة لبيع العقار المحجوز، والمواد من 783 إلى 785 تتعلق بالإجراءات التحضرية في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والمادتين 786 و 787 تتعلق بالإجراءات التحضيرية الخاصة بالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والمادتين 788 و 789 تتعلق بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني[1].

والإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني، هي تلك الإجراءات التي يتم من خلالها التحضير لجلسة البيع عن طريق إجراءات حددها ونظمها المشرع، بدءا من تحديد الثمن الأساسي للعقار، ثم يليها إعداد قائمة شروط البيع التي تحتوي على الشروط والمعلومات التي تنظم هذه العملية، وكذا أهم البيانات التي تخصه، ليتم إيداعها فيما بعد لدى رئيس المحكمة عن طريق أمانة ضبط المحكمة، وبعدها يتم تحديد جلسة الإعتراضات، ليقوم المحضر القضائي في الأخير بالإعلان عنها[2].

ومن خلال ما سيتم تناوله في هذا المطلب فإنه تم تقسيمه إلى فرعين:

الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع.

الفرع الثاني: إيـداع قائمــة شـروط البيـع والإعــلان عنهـــا.

(1) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015 ص 103.

(2)دحمري محمد رضا، إجراءات بيع العقار المثقل بتأمين عيني في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي (2020/2019)، ص 55.

الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع.

وتتمثل الإجراءات التمهيدية هنا لبيع العقار في المزاد العلني، بتحديد الثمن الأساسي الذي لا يكون إلا عن طريق الخبير، وكذا إعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة .

أولا-تحديد الثمن الأساسي: لتحديد ثمن العقار أو الحق العيني سواء بالنسبة للبيوع الجبرية أو القضائية، فإنه يتم الإستعانة بأهل الخبرة عن طريق أمر من القاضي المختص، ويتم هذا التحديد طبقا لنص المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، سواء تعلق الأمر بالبيوع الجبرية أو البيوع القضائية.

فوفقا لنص المادة 739 من ق.إ.م.إ يتم تحديد الثمن الأساسي من طرف خبير عقاري، معين من طرف رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، حيث يقوم هذا الأخير بإيداع مبلغ يغطي أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة، ثم يقوم بإستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة يتضمن تعيين الخبير العقاري الذي يحدد الثمن الأساسي للعقار.

وكذلك وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة 739 ق.إ.م.إ يكون الخبير العقاري المعين ملزما بإيداع تقرير خبرته الذي يتضمن تقييم العقار بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، والذي يجب أن لا يتجاوز عشر(10) أيام تحسب من تاريخ تعيينه، وإذا تجاوز هذا الأخير الأجل المحدد تم إستبداله بغيره.

وما يجدر التنبيه إليه وذكره أن العقارات غير المشهرة تخضع لأحكام العقارات المشهرة في تحديد الثمن الأساسي للعقار[2]، إستنادا لنص الفقرة الثانية من المادة 770 ق.إم.إ ، والتي أحالتنا على تطبيق المادة 739 من ق.إ.م.إ. [3]

ثانيا-إعداد قائمة شروط البيع: المشرع الجزائري لم يعرف من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية قائمة شروط البيع، ولكن فقهاء القانون قد عرفوها بأنها وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه، والشروط

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص، ص 296-297.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

التي يقوم المزاد العلني على أساسها وذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل الملاحظات والإعتراضات على هذه القائمة[1].

وبمفهوم المادة737 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 الإعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع[2].

وبمقتضى نص المادة 737 المذكورة أعلاه فإن المحضر القضائي[3] هو المخول الوحيد بتحرير وإعداد قائمة شروط البيع.

وإعداد قائمة شروط البيع تختلف بحسب نوع البيع العقاري المراد بيعه وأطرافه، والذي قد يكون بيعا جبريا ناتجا عن تنفيذ إلتزام مالي، أو بيوعا عقارية خاصة وهو ما يجب مراعاته أثناء مرحلة التحضير لإعداد هذه القائمة.

1-قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع الجبرية: بإستقراء المادة 737 من ق.إ.م.إ يمكن إستخلاص الشروط والبيانات التي وضعها المشرع، ويجب التقيد بها لأجل إعداد قائمة شروط البيع وهي:

أ-الآجال القانونية لتحرير قائمة شروط البيع: أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة 737 من ق.إ.م.إ لتحرير قائمة شروط البيع مضي مهلة (30) يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه، على أن تحتسب المواعيد كاملة، فلا يحسب اليوم الأول ولا اليوم الأخير منه، كما يمتد بسبب أيام العطلة وأيام الأعياد وأيام الراحة الأسبوعية طبقا لنص المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4].

وما يجدر التنبيه إليه أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم إحترام ميعاد إيداع قائمة شروط البيع، كالقيام بالإجراء قبل موعده مثلا أو بعده بمدة طويلة، وهذا عكس باقي

(1)آمال كرباج، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، دفعة 14، 2006، ص27.

(2)عزوق صونية وعبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص06.

(3)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.

(4)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

التشريعات الأخرى كالتشريع المصري والفرنسي اللذان رتبا على تجاوز الأجل القانوني جزاء يتمثل في سقوط القيد وإعتباره كأن لم يكن[1].

ب-الجهة القضائية المختصة التي تودع بها قائمة شروط البيع: استنادا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ فإنه يتم إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة فإن الأيداع لتلك القائمة يتم في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات[2].

ليتم بعدها تسجيل إجراء إيداع قائمة شروط البيع من طرف أمين الضبط في سجل خاص يسمى "سجل إيداع الوثائق"، ثم القيام بتحرير محضر بشأن هذا الإيداع[3].

ج-البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع: أوجب المشرع من خلال نص المادة 737 من ق.إ.م.إ أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة مجموعة من البيانات الإلزامية وتتمثل فيما يلي:

***اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم:**

-أسماء الدائنين المقيدين: مهما تكن صفتهم سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين يحوزون سندات تنفيذية.

-الحاجز: الذي يطلق عليه بالدائن صاحب الحق المطالب به، وهو الذي يباشر إجراءات التنفيذ، إبتداء من المطالبة بالدين إلى غاية طلب توقيع الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء من أجل بيعه لتحصيل الديون.

-المحجوز عليه: وهو الذي تم التنفيذ عليه بحجز عقاره لعدم وفاءه بسداد الدين إلى الحاجز الدائن[4].

***السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين:** من أهم ما يجب ذكره لأنه عمدة البيانات وأساسها في أي محضر من المحاضر التي يحررها المحضر القضائي، وهذا حتى

(1)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 61.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 62.

(4)طالب أعماره، المرجع السابق، ص، ص 11-12.

يمكن مراقبة حق الدائن في توقيع الحجز[1]، وحيازة الدائن لسند التنفيذي، يثبت بمقتضاه الحق الذي يدين له المدين به، فلا يجوز كقاعدة عامة إتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي، ونظرا لأهمية هذا الأخير قام المشرع بالنص وعلى سبيل الحصر في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على السندات التي تخول صاحبها حق اللجوء إلى التنفيذ الجبري، وإشترط شرطين في ذلك[2]:

.أن يكون السند المراد مباشرة التنفيذ به من بين السندات الواردة في مضمون نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3].

.أن يكون السند ممهورا بالصيغة التنفيذية التي تم النص عليها في المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4].

***أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد:** فيجب ذكر أمر الحجز وتاريخ صدوره ورقم الفهرس وتاريخ تبليغه للمدين وإلى حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد، فهذه البيانات تفيد كل من رئيس المحكمة وأطراف الحجز في أن الحاجز باشر وبطريقة صحيحة الإجراءات التي حددها المشرع[5].

***تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا:** خاصة موقعه وحدوده، ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات[6].

***تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر:** لابد من التأكد من حالة العقار إن كان شاغر أو مشغول، وفي الحالة إن كان مشغول فلابد من ذكر صفة شاغل العقار سواء كان المدين أو الكفيل العيني أو الحائز أو شخص آخر، كما يجب ذكر عقد الإيجار ومدته، وهذا البيان يفيد في شيئين:

---

(1)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص 250.

(2)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص، ص 20-21.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(4)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

(5)طالب أعمـاره، المرجع السابق، ص 12.

(6)الجيلاني محمـد، المرجع السابق، ص 250.

.في حالة وجود إيرادات ناتجة عن عقد إيجار تحصل من شاغله في شكل أجرة، والتي يجيب توزيع قيمتها مع ثمن بيع العقار.

.حتى لا يتغرر الراسي عليه المزاد لابد أن يكون عالما بكل التصرفات التي تثقل العقار محل البيع بالمزاد[1].

***شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف:** فبالنسبة لشروط البيع فيقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر للإجراءات لكي يتم البيع على أساسها، ويلتزم بها الراسي عليه المزاد بإعتبارها شريعة البيع، وهذه الشروط يجب أن تكون مقبولة ومقطوع بصحتها وأن لا تكون مخالفة للنظام و الأداب العامة[2].

أما الثمن الأساسي والذي يسميه البعض بالسعر الإفتتاحي أو السعر المرجعي، يعتبر كشرط من شروط البيع، إذ نجد المشرع قد ذكره صراحة وعلى وجه الخصوص نظرا لما له من أهمية خاصة وما يترتب على تحديده من آثار كونه تبدأ المزايدة به[3].

أما المصاريف القضائية فهي تمثل كل النفقات والتكاليف التي تترتب بسبب مباشرة إجراءات التنفيذ من أولها إلى آخرها، ورئيس المحكمة هو من يقوم بتحديدها بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويكون تقديرها قبل إفتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد[4].

***تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع:** إن كان في ذلك فائدة فقد أجازه المشرع، وذلك حتى يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل بيع العقار، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء، وإستثنى المشرع إمكانية التجزئة إذا كان محل الحجز وحدة إستغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية[5].
فلاحية[5].

---

(1)بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 132.

(2)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص 251.

(3)لقد تم التطرق سابقا لتحديد الثمن الأساسي، ينظر ص 26.

(4)المادة (752) من القانون رقم 09/08، السالف الذكر، "يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد".

(5)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 295.

***بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع:** يجب ذكر في البيانات المحكمة التي سيتم البيع أمامها، وطبقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ فإنه يرجع الإختصاص إلى المحكمة التي يقع العقار و/أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني بدائرة إختصاصها وفي حالة تعدد العقارات يؤول الإختصاص للمحكمة التي يقع أحد العقارات و/أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني ضمن دائرة إختصاصها[1].

وإذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من ق.إ.م.إ فتكون قابلة للإبطال، والبطلان هنا يكون نسبيا وليس مطلقا، وبالنتيجة فهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تم تبليغهم بالقائمة، ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات وإلا سقط الحق في الإبطال، وفي حالة إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي[2].

د/ الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع: ترفق قائمة شروط البيع بالمستندات الواردة بالمادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] وهي:

-نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

-نسخة من أمر الحجز.

-نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني أن وجد.

-شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.

-مستخرج جدول الضريبة العقارية.

2-قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية الخاصة: لقد سبق الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد تناول البيوع العقارية الخاصة من خلال المواد من 783 إلى 788 ق.إ.م.إ وقسمها إلى: بيوع عقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني.

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، ط 3، الجزائر، سنة 2012، ص 462.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

وبذلك سنتطرق إلى بيانات قائمة شروط البيع لكل بيع من البيوع الخاصة المذكورة آنفا على حدى:

أ/ قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس: يخضع هذا النوع من البيوع لأحكام المواد 783 إلى 785 من ق.إ.م.إ، إذ أوجب المشرع قبل الشروع في البيع الحصول على إذن قضائي من طرف قاضي شؤون الأسرة طبقا لنص المادة 479 من ق.إ.م.إ ونص المادتين 88 و89 من قانون الأسرة بالنسبة للقصر ومن في حكمهم (المفقود–ناقص الأهلية) ،وكذا إذن قضائي من طرف القاضي المنتدب طبقا لنص المادتين 351 و 352 من القانون التجاري بالنسبة للمفلس[1].

وتتضمن قائمة شروط البيع مايلي:

- الإذن الصادر بالبيع.
- تعيين العقار و/أو الحق العيني، تعيينا دقيقا.
- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا إقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
- بيان سندات الملكية.

أما مرفقات قائمة شروط البيع فتتكون ممايلي:

- مستخرج جدول الضريبة.
- مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الإقتضاء.
- الشهادة العقارية[2].

ب/ قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع: تطرقت لها أحكام المادتين 786 و787 من ق.إ.م.إ ،وتقام هذه البيوع بناء على حكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى القسمة للملكية الشائعة، والأساس القانوني لهذا النوع من البيوع هو المادة 728 من القانون المدني التي نصت في حالة تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في المال المراد قسمته، بيع هذا العقار بالمزاد العلني.

وتتضمن بيانات قائمة شروط البيع زيادة على البيانات المنصوص عليها في المادة 783 من ق.إ.م.إ ضرورة ذكر جميع المالكين على الشيوع.

---

(1)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 339.

(2)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 265.

كما تتضمن مرفقات قائمة شروط البيع إضافة لما ذكر في أحكام المادة 784 من ق.إ.م.إ على نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع[1].

ج/ قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني: إعادة لما نصت عليه المادة 788 ق.إ.م.إ على أنه يجوز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، طلب بيعه بالمزاد العلني بناءا على قائمة شروط يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

بإستقراء هذه المادة نجدها لم تذكر البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع، ولا المستندات التي ترفق بها[2]، وتركت ذلك لإجتهاد معد القائمة ولرقابة رئيس المحكمة صاحب السلطة في ذلك ، ثم لمن لهم حق الإعتراض عليها بأن يثيروا ما يرونه نقصا في البيانات، ولو أن البعض يرى بأن قائمة شروط البيع يجب أن تتوفر على البيانات والمرفقات قياسا بما ذكر سابقا سيما المادة 783 من ق.إ.م.إ. [3]

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها

أولا-إيداع قائمة شروط البيع: يقوم المحضر القضائي بعد تحرير قائمة شروط البيع وفقا للشروط والبيانات المذكورة سابقا، بإيداعها رفقة المستندات بأمانة ضبط المحكمة، ثم يقوم رئيس المحكمة المختص إقليميا بتأشير على محضر إيداع القائمة ويحدد فيه جلسة الإعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقادها[4].

1-ميعاد إيداع قائمة شروط البيع: طبقا لأحكام المادة 737 ق.إ.م.إ يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع خلال 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء، مع الإشارة أن نص المادة لم يرتب أي جزاء سواء بالبطلان أو غيره في حالة عدم إحترام المدة المحددة للإيداع.

(1)دحمري محمد رضا، المرجع السابق، ص 61.

(2)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 137.

(3)دحمري محمد رضا، المرجع السابق، ص 61.

(4)الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 253.

2-المحكمة المختصة لايداع قائمة شروط البيع: طبقا لنص المادة 737 ق.إ.م.إ يودع المحضر القضائي قائمة شروط البيع والمستندات المرفقة بها المستندات بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز أو تلك التي يوجد فيها أحد العقارات المحجوزة إذا تعددت العقارات[1].

ثانيا-إعلان قائمة شروط البيع: بعد إتمام المحضر القضائي إجراءات إيداع قائمة شروط البيع، يتوجب عليه إعلان كل من يهمه الأمر بهذا الإيداع، وهذا الإعلان قد يكون خاصا وذلك بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع لبعض الأشخاص، وقد يكون إعلانا عاما يوجه إلى الكافة بواسطة النشر والتعليق[2].

1-الإعلان الخاص (التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع): ويختلف في حالة البيوع الجبرية عن البيوع العقارية الخاصة.

أ/ في حالة البيوع الجبرية: يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، أن يبلغ رسميا الأشخاص المذكورين على سبيل الحصر في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
- الدائنين المقيدين في الشهادة العقارية كل بمفرده.
- بائع العقار ومقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد.

(1)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص، ص 14-15.

(2)الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 253.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

وفي حالة وفاة أحد الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع، يتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفي[1].

ب/ في حالة البيوع العقارية الخاصة: ويتم التبليغ على حسب كل نوع من البيوع وفقا لنصوص المواد 785 و787 و 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] كتالي:

***حالة البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس:** يتم التبليغ حسب المادة 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
- إخطار النيابة العامة.

***حالة البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:** يتم التبليغ حسب المادة 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
- جميع المالكين على الشيوع.

***حالة بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني:** ويتم التبليغ حسب المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى أصحاب التأمينات العينية.

2-الإعلان العام (النشر والتعليق): لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م.إ بالنسبة للبيوع الجبرية والأشخاص المذكورين في المواد 785 و 787 و788 من ق.إ.م.إ بالنسبة للبيوع الخاصة، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق[3]، فعلى المحضر القضائي طبقا لنص المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4] أن يقوم خلال 8 أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة وطنية، لا أن تكون جريدة محلية أو

(1)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 298.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)طالب أعماره، المرجع السابق، ص2.

(4)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

جهوية أو تكون اسبوعية، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة الرسمية ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ[1].

والغرض هنا من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمه الأمر من الحق في الإطلاع على القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الإعتراض بإستعمال حق الإعتراض[2].

وكخلاصة لهذا المطلب فإنه تم التناول فيه الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني من تحديد الثمن الأساسي والذي لا يكون إلا عن طريق خبير، ثم إعداد قائمة شروط البيع التي يقوم المحضر القضائي بإعدادها والذي يجب أن يتقيد بتدوين البيانات التي حددها المشرع والواجب ذكرها، كما تناولنا فيه إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها وفق إجراءات قانونية حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1)بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص143.

(2) تلي مرحلة إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها مرحلة الإعتراضات عليها، وهو ما سنتناوله في الفصل الثاني لإرتباطه به من خلال مطلب الإعتراض عن قائمة شروط البيع وطلب وقف بيع العقار وآثارهما.

المطلب الثاني

الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني

بعدما تعرضنا في المطلب الأول إلى الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار، سنتناول في هذا المطلب الإجراءات النهائية للبيع بالمزاد العلني، والتي يقصد بها تلك القواعد القانونية التي تنظم مجريات المزايدة العلنية وبالنتيجة صدور حكم برسو المزاد لأعلى عرض تقدم به أخر مزايد.

وبذلك سنستعرض في هذا المطلب الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار والمتمثلة في تحديد جلسة البيع إن لم تكن محددة مسبقا، ثم القيام بإجراءات الإعلان عنها، سواء كان الإعلان خاصا أو عاما، كما سنتطرق إلى الإجراءات المتبعة بجلسة المزايدة وكيفية إجراء البيع، وصدور حكم رسو المزاد.

وعلى هذا الأساس، نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع والإعلان عنها.

الفرع الثاني: إجراءات جلسة البيع ورسو المزاد.

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع والإعلان عنها

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة لبيع العقار، وتجري المزايدة في المكان والزمان المحددين لها، وحتى تنعقد جلسة البيع بالمزاد العلني لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي سواء الإعلان الخاص الذي يكون لإطراف خصومة التنفيذ، أو إعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء[1].

أولا- تحديد جلسة البيع: يتم تحديد تاريخ ومكان البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة وذلك طبقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ، فإذا لم تقدم أي إعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائما، وفي حالة ما إذا قدمت إعتراضات فإن التحديد السابق يسقط، ويتم تحديدها من جديد بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب

(1)مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 219.

أي دائن أصبح طرف في الحجز أو المحضر القضائي، وبعد الفصل في جميع الإعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة البيع ، وهذا عملا بنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

والأصل أن يتم بيع العقار في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيعإ إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر وذلك بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، وبهذا يجب أن يتضمن الأمر على عريضة الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان تطبيقا لما جاءت به المادة 749 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

ثانيا- إجراءات الإعلان عن جلسة البيع: من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع قد إنتهج نفس الطريق الذي إنتهجه في عملية الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع، إذ سلك في ذلك مسلكين، إجراءات الإعلان الخاص المنصوص عليه في المادة 747 من ق.إ.م.إ، وإجراءات الإعلان العام المنصوص عليه في المادة 749 من ق.إ.م.إ .

1-إجراءات الإعلان الخاص:

أ/ بالنسبة للبيوع الجبرية: أكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 747 من ق.إ.م.إ على ضرورة أن يقوم المحضر القضائي بتبليغ وإخطار أطراف الحجز وجميع الدائنين المقيدين والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل جلسة البيع على الأقل[3].

ب/ بالنسبة للبيوع العقارية الخاصة: المشرع الجزائري لم ينص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في أي مادة من مواده على إجراءات الإعلان الخاص تطبق على البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس وكذلك المملوكة على الشيوع والعقارات المثقلة بتأمين عيني، وبالتالي وجب الرجوع إلى القواعد العامة، وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم والنيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية والشركاء على شيوع بالنسبة للعقار المملوك على الشيوع، وإخطار المدين والدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني.

---

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)دحمري محمد رضا، المرجع السابق، ص 77.

(3)طالب أعماره، المرجع السابق، ص 34.

2-إجراءات الإعلان العام:

أ/ بالنسبة للبيوع الجبرية: يجب على المحضر القضائي قبل جلسة البيع بعشرين يوما على الأقل وثلاثين يوما على الأكثر أن يحرر مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقع منه يتضمن البيانات المنصوص عليها طبقا لنص المادة 749 من ق.إ.م.إ، ويتبعه فيما بعد بنشر الإعلان عن البيع في المزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ وفي الأمكنة المحددة طبقا لنص المادة 750 من ق.إ.م.إ

ب/ بالنسبة للبيوع العقارية الخاصة: فإجراءات النشر والتعليق المتعلقة بالبيوع العقارية الخاصة[1]، أشارت إليها أحكام المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و 786 و 788 أعلاه، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون".

والغاية من الإعلان العام والخاص هو إعلام الراغبين في شراء العقار عن عملية بيعه، ومنه إشتراك أكبر عدد ممكن في المزايدة، ويتحقق بتنافسهم الغرض المقصود من البيع والمتمثل في أن يصل ثمن العقار إلى أعلى قدر ممكن له[2].

الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة البيع ورسو المزاد

قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني، يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزاد وينوه عنه أيضا في منطوق حكم رسو المزاد فيما بعد[3].

وتخضع جلسة البيع في المزاد العلني للإجراءات المقررة في المواد من 753 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تبدأ بإنعقادها وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد[4].

(1)دحمري محمد رضا، المرجع السابق، ص 79.

(2)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 87.

(3)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص 262.

(4)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 251.

أولا-إجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني:

1-إفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني الأولى: بناء على المادة 753 من ق.إ.م.إ[1] يجري البيع في جلسة علنية في التاريخ والمكان المحددين برئاسة رئيس المحكمة أو قاض يعينه لهذا الغرض حيث تسند عادة لرئيس القسم العقاري، وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، وبحضور عدد من المزايدين الذي لا يقل عن ثلاثة أشخاص، فبعد إفتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم، وإعلان البيع بالتأكد من إجراءات النشر النشر والتعليق[2].

2-سير جلسة البيع بالمزاد العلني:

أ/ الجلسة الأولى: بعد قيام رئيس الجلسة بالتأكد أن كل الإجراءات المنصوص عليها قانونا سليمة وتم مراعاتها يعلن عن الشروع في البيع، ويذكر المزايدين بشروط البيع، ونوع العقار المعروض للبيع، الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة، والرسوم والمصاريف القضائية والتي سبق تحديدها بأمر على عريضة، ثم يقوم الرئيس بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار المعروض للبيع، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل مبلغ التدرج عن عشرة ألاف دينار جزائري (10.000دج) في كل عرض [3].

بعدها يتم فتح المجال للأشخاص الذين لديهم الرغبة في المشاركة في المزاد، ويقوم رئيس الجلسة بالتحقق من هوياتهم من الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه إنطلاقا من الثمن الأساسي الذي تم ذكره[4].

ولكن جلسة البيع هذه قد تتوفر فيها أسباب ومعوقات جدية تؤدي لتأجيلها إلى تاريخ لاحق يحدده رئيس بعد التحقق من السبب.

---

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون طبعة، الجزائر، 2006، ص 88.

(3)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 310.

(4)بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 168.

*يؤجل البيع بناء على طلب أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسبابه الجدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض حسب ما جاء في ق.إ.م.إ[1].

*كما قد يكون السبب في تأجيل البيع إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة في ق.إ.م.إ، إذا لم يتوفر النصاب في المزايدين أي أقل من (3) أشخاص، إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، إذا لم يتقدم أحدبأي عرض خلال خمس عشر (15) دقيقة[2].

ب/ الجلسة الثانية: في هذه الجلسة وبغض النظر عن عدد المزايدين، فإذا تبين من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا لأحكام المادة 750 من ق.إ.م.إ[3].

ج/ الجلسة الثالثة (الموالية): خلال هذه الجلسة يباع العقار أو الحق العيني العقاري بغض النظر عن عدد المزايدين وحتى لو كان العرض أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له[4].

3-حالات إعادة بيع العقار بالمزاد العلني: ويعاد البيع في حالتين:

أ/ عدم إلتزام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن كاملا: حسب أحكام ق.إ.م.إ فإن الراسي عليه المزاد يكون ملزما بأن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن ويدفع باقي المبلغ خلال ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا لم يلتزم بذلك أعيد البيع على ذمته ويلزم بفارق الثمن إذا تم البيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى[5].

(1)المادة 753 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)المادة 754 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص 264.

(4)عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 381.

(5)المادة 758 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

ب/ زيادة السدس (6/1) المبلغ الراسي عليه المزاد: وفقا لأحكام ق.إ.م.إ[1]، أنه يسمح بإعادة البيع بالمزاد العلني من جديد في حالة تقدم مزايد جديد قبل الإنتهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية ويكون ذلك عندما يباع العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع. ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 من ق.إ.م.إ مع تحميل طالب تجديد البيع بالمزاد جميع النفقات[2].

وكخلاصة أيضا لهذا المطلب فقد تطرقنا فيه للإجراءات النهائية للبيع بالمزاد العلني والتي تبدأ بإجراءات تحديد جلسة البيع والإعلان عنها ثم تختتم بإجراءات سير جلسة البيع ورسو المزاد وفق إجراءات سطرها المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1)المادة 760 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)تختتم إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بصدور حكم رسو المزاد وتوزيع حصيلة التنفيذ، وهو ما سيتم التطرق لهما في الفصل الثاني لإرتباطهما به، من خلال مطلب:الإعتراض على رسو حكم المزاد وأثره، ومن خلال مطلب: الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ وأثره.

ملخص الفصل الأول

مما سبق دراسته وفي نهاية هذا الفصل نستخلص بأن البيع بالمزاد العلني المقصود به – رغم أن المشرع الجزائري لم يعطي له تعريف خاص– هو عملية بيع وشراء عن طريق تقديم سعر بواسطة من يرغب في الشراء يزيد على السعر المقدم سابقا حتى الوصول إلى السعر الأعلى الذي لا يستطيع أحد أن يزيد عليه، إذ لا يتم القبول إلا برسو المزاد على آخر عطاء، ويجب على الشخص الراغب في المشاركة في عملية البيع بالمزاد العلني للعقار أن تتوفر فيه أهلية المشاركة، وأن لا يكون من الأشخاص الممنوعين قانونا من المشاركة فيه، كما أن البيع بالمزاد العلني في تكييفه القانوني هو عقد من عقود البيوع الرضائية التي تخضع للقانون المدني، وله خصائص تميزه عن باقي تلك العقود.

والعقارات محل البيع بالمزاد العلني تنقسم إلى بيوع عقارية جبرية وبيوع عقارية خاصة تخص البيوع العقارية لناقص الأهلية والمفقود والمفلس، والبيوع العقارية المتعلقة بالعقار المملوك على الشيوع، والبيوع المتعلقة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني.

كما خلصنا بأن إجراءات البيع العقاري بالمزاد العلني تبدأ بمرحلة تحضير العقار للبيع إبتداءا من إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة والإنذار بالإطلاع عليها وإجراءات الفصل في جميع الإعتراضات إلى غاية المرحلة الثانية وهي إجراءات البيع التي تبدأ من تحديد جلسة ومكان البيع وإجراءات الإعلان العام والخاص وإجراءات سير الجلسة وحالات إعادتها.

الفصـل الثانـــي

الإعتراضات الواردة على بيع العقار بالمزاد العلنـي وآثارها

الفصـل الثانـــي

الإعتراضات الواردة على بيع العقار بالمزاد العلني وآثارها

تمر عملية بيع العقار بالمزاد العلني كما أشرنا إليها سابقا بمرحلتين، المرحلة الأولى هي مرحلة تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار والمرحلة الثانية هي مرحلة الإعلان عن البيع وإجراءات المزايدة العلنية والتي تسمى بالمرحلة النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني، ومن خلال مباشرة إجراءات هاتان المرحلتان يمكن أن تواجه القائم بالتنفيذ عدة إشكالات وعوارض والتي تتمثل في الإعتراضات القانونية التي يتقدم بها الأطراف المعنيين بعملية الإعتراض، والتي تحول دون المواصلة في إتمامها وتعيق السير العادي لها، مما تحول دون تحقيق الغاية المرجوة منها وهي الوصول إلى بيع العقار.

والإعتراضات القانونية التي يمكن أن تواجه عملية بيع العقار بالمزاد العلني تختلف مع إختلاف كل مرحلة من مراحل بيع المزاد، فمنها ما يقع قبل رسو المزاد ومنها ما يقع بعد رسوه وصدور الحكم فيه، وتلك الإعتراضات القانونية عند مباشترها من الأطراف المعنية قانونا رتب عليها المشرع الجزائري أثار قانونية.

ولدراسة هذا الفصل والتعمق فيه أكثر تم تقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإعتراضات الواردة قبل رسو المزاد وأثارها.

المبحث الثاني: الإعتراضات الواردة بعد رسو المزاد وأثارها.

المبحث الأول

الإعتراضات الواردة قبل رسو المزاد وأثارها

رأينا من خلال ما سبق أن هناك مجموعة كبيرة من الإجراءات التي يجب مباشرها–سواء في البيوع العقارية الجبرية أو البيوع العقارية الخاصة– قبل رسو المزاد منها إجراءات إعداد قائمة شروط البيع التي يتم البيع على أساسها ومنها الإجراءات التي تهدف إلى تحديد جلسة البيع وأخرى يرسو بموجبها المزاد على المزايدين، إلا أننا ومن خلال هذا المبحث نحاول التعرض لمجموعة من الأعمال القانونية التي تخص الإعتراضات الواردة على تلك الإجراءات والتي تخص مرحلة ما قبل رسو المزاد، لنلمس المسلك القانوني الخاص الذي تتميز به والآثار التي يمكن أن تحدثها، فمنها ما يهدف إلى إلغاء أو إعادة قائمة شروط البيع ومنها ما يهدف إلى طلب وقف البيع ومنها ما يهدف إلى المطالبة بإستحقاق كامل العقار، ولتفصيل أكثر في هذا المبحث تم تقسيمه إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإعتراض على قائمة شروط البيع وطلب وقف بيع العقار وآثارهما.

المطلب الثاني: الإعتراض عن طريق دعوى الإستحقاق الفرعية للعقار المحجوز وآثارها.

المطلب الأول

الإعتراض على قائمة شروط البيع وطلب وقف بيع العقار وآثارهما

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة وتبليغ الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ وإعلان كافة الناس عن هذا الإيداع، تدخل إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني مرحلة أخرى من شأنها أن تمكن كل ذي مصلحة من إبداء ما لديه من ملاحظات على ما سبق مباشرته، وذلك عن طريق ما يسمى بالإعتراض على قائمة شروط البيع من جهة، ودعاوى وقف بيع العقار من جهة ثانية.

وعلى ذلك ومن خلال ما سيتم دراسته في هذا المطلب تم تقسيمه إلى فرعين:

الفرع الأول: الإعتراض على قائمة شروط البيع وآثاره.

الفرع الثاني: طلب وقف بيع العقار وأثره.

الفرع الأول: الإعتراض على قائمة شروط البيع وآثاره

وتعود غاية المشرع من تقرير حق الإعتراض إلى محاولة ضمان عرض العقار بأحسن الشروط وخالي من كل المنازعات، وكذا قصد حماية مصالح ذو الشأن في ذلك.

أولا- تعريف الإعتراض: الإعتراض على قائمة شروط البيع كإصطلاح قانوني يقصد به معنيان:

1-شكلي: ويقصد بالإعتراض أنه إجراء بواسطته يتم التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي يخص شروط البيع الواردة في القائمة أو إجراءات التنفيذ، أو لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عدم جوازه[1].

2-موضوعي: يقصد يه ذات المنازعة الموضوعية في إجراءات التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إلى غاية البت فيها نهائيها، فسبب الإعتراض هنا هو عيب في الموضوع، كأن يكون الدين الذي يتم التنفيذ لأجله غير محقق الوجود أو غير معين المقدر أو منقضيا بسبب من أسباب الإنقضاء [2].

(1)أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الإسكندرية،الطبعة3، 1986، ص 418.

(2)بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 146.

والغاية التشريعية التي وضعها المشرع من الإعتراض على قائمة شروط البيع هي تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلقت ببطلان إجراءاته، أم تعلقت بشروط البيع، والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع[1].

وبذلك فإن ما يفهم من الإعتراض على قائمة شروط البيع أنه إجراء نظمه القانون وهو مرحلة سابقة على بيع العقار، وهذا بغرض تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ قبل بيع العقار.

ثانيا-النظام الإجرائي للإعتراض: يتم الإعتراض على قائمة شروط البيع لدى المحكمة المختصة ومن طرف أشخاص معينين وفي مواعيد محددة قانونا.

1-الأشخاص أصحاب الحق في الإعتراض: نص المشرع على الذين لهم الحق في تقديم الإعتراض وهم الأشخاص المشار إليهم في المواد 740 و785 و787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالتالي:

أ/ **في حالة البيوع الجبرية:** وفق المادة 740 من ق.إ.م.إ[2]، وهم الأشخاص الذين تم تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع:

- 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 المقيدين كل بمفرده.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد.
- في حالة الوفاة يكون التبليغ لورثة المذكورين أعلاه بصفة جماعية.

(1)حمدي باشا عمر، السالف الذكر، ص 301.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

ب/ في حالة البيوع العقارية الخاصة:

* **في حالة البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس:** طبقا لنص المادة 785 من ق.إ.م.إ[1]، وهم على التوالي:

- أصحاب التأمينات العينية.
- إخطار النيابة العامة.

***في حالة البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:** حسب المادة 787 من ق.إ.م.إ[2]، وهم على التوالي:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
- المالكين على الشيوع.

***في حالة البيوع المثقلة بتأمين عيني:** حسب المادة 788 من ق.إ.م.إ[3]، وهم على التوالي:

- أصحاب التأمينات العينية.

بالإضافة إلى المذكورين أعلاه فإنه يجوز لكل شخص له مصلحة قانونية أن يقدم إعتراضا على قائمة كأصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز كصاحب الإنتفاع، وحق الإرتفاق، وكذلك أصحاب الحقوق الشخصية على العقار كمستأجر العقار، ولايجوز لشخص لا علاقة له بالعقار المحجوز أن يقدم إعتراضا على قائمة شروط البيع على أساس أن له مصلحة في تعديل شروط البيع لأنه سوف يتقدم للمزايدة بغرض شراء هذا العقار[4].

2-الجهة القضائية المختصة للفصل في الإعتراض: بإستقراء نصوص المادتين 730 و740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يؤول الفصل في الإعتراضات على قائمة شروط البيع إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار محل البيع في دائرة إختصاصها، وليس

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(4)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص21 .

لقاضي بيوع العقارية، وإذا كان التنفيذ يجري على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الإختصاص لأحدها[1].

وبالتالي فإن إختصاص الفصل في الإعتراضات الواردة على قائمة شروط البيع يكون من إختصاص رئيس المحكمة وحده دون غيره، وهذا ما استقر عليه إجتهاد المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2020/09/10 تحت رقم: 1247088 والذي جاء فيه "لا يدخل ضمن صلاحيات قاضي البيوع العقارية، إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي يتم على أساسها البيع بالمزاد العلني، وإنما هو مجرد قاض إجرائي يتأكد من صحة إجراءات هذا البيع"[2].

3-كيفيات إجراء الإعتراض: الإعتراض على قائمة شروط البيع هو في الأصل منازعة في التنفيذ، أفرد لها المشرع قواعد إستثنائية سواء في رفعها أو في ميعادها[3]، إذ لا يتم تقديم الإعتراض بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى ومن ثم لا تحدد الجلسة لنظر في الإعتراض لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع، ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل فيها[4] وطبقا لنص المادة 742 من ق.إ.م.إ فإن إجراءت الإعتراض تسري كما يلي:

- تقديم الإعتراضات من طرف الأشخاص المذكورين سابقا أو من قبل ورثتهم إلى رئيس المحكمة المختصة قبل إنعقاد الجلسة بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها، وهذا من أجل تمكين أصحاب الشأن والمحكمة من الإطلاع عليها قبل الجلسة .
- تسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.
- تعقد جلسة الإعتراضات في غرفة المشورة بحضور كل من المعترض والحاجز والمحضر القضائي.

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)قرار منشور في موقع المحكمة العليا www.coursupreme.dz تاريخ الإطلاع:2022/05/05 على الساعة 21:00 ليلا.

(3)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 301.

(4)بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 63.

- يفصل رئيس المحكمة في الإعتراضات في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمر غير قابل لأي طعن.
- إذا إنعقدت جلسة الإعتراضات ولم يقدم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به[1].

4-النظام الموضوعي للإعتراض: لم ينص المشرع الجزائري على مضمون الإعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وإدعاءات ودفوع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الإعتراض وتركها للقواعد العامة، وهذا نظرا لكثرتها وإختلافها من عملية تنفيذ لأخرى، وبهذا نشير أن أهم الإعتراضات المقدمة يدور فحواها إما حول أوجه بطلان الإجراءات السابق مباشرتها وإما حول أوجه تعديل شروط البيع(2)، نتناولها كما يلي:

أ/ أوجه بطلان الإجراءات السابق مباشرها: قد تشوب إجراءات التنفيذ بعض العيوب مما يعطي لكل ذي مصلحة وخاصة الأشخاص المذكورين في المواد 740 و785 و787 و788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحق في طلب بطلان هذه الإجراءات وذلك عن طريق الإعتراض بإبداء العيب الذي مسها في شكلها أو في موضوعها، وتقدم عملية الإعتراض بالبطلان وفق الإجراءات القضائية المنصوص عليها، حيث يعمل رئيس المحكمة المختصة بالتحقق من مدى صحة الإجراء الذي تم الإعتراض عليه.

وما يجب الإشارة والتأكيد عليه أن الإعتراض القائمة ينحصر في طلب البطلان أو طلب تصحيح الأخطاء المادية فقط، كون مصلحة المعترض لا يمكن أن تتجاوز إلى غير ذلك مهما كانت صفته، ومن بين تلك الإعتراضات نذكر منها على سبيل المثال:

***مقدمات التنفيذ:** تنقضي كل الإجراءات الخاصة بالتنفيذ في حالة بطلان مقدمات التنفيذ لأي سبب كان، سواء لعدم تبليغ المدين بالسند التنفيذي أو لعدم تكليفه بالوفاء أو لإغفال إحدى البيانات الأساسية في محضر التبليغ وهذا بالنسبة للبيوع الجبرية، أما بالنسبة للبيوع الخاصة فتنقضي الإجراءات في حالة عدم إستصدار أمر بالتصرف في الأموال.

***أمر الحجز والإذن بالتصرف في الأموال:** يبطل أمر الحجز والإذن بالتصرف وكل الإجراءات التي بنيت على أساسهما، في حالة إستصدارهما من محكمة غير مختصة محليا،

(1)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص، ص 256-257.

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص303.

أو عدم إحتواء أمر الحجز بالنسبة للبيوع الجبرية على البيانات اللازمة والتي المذكورة في مضمون المادة 724 من ق.إ.م.إ.

***عدم إحترام الإختصاص المحلي للمحاكم:** كإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط محكمة لا يقع في دائرة إختصاصها العقار موضوع الحجز أو الإذن بالتصرف[1].

***عدم إرفاق الوثائق اللازمة للإجراء:** كعدم إرفاق السند التنفيذي مع قائمة شروط البيع عند إيداعها بأمانة ضبط المحكمة، أو عدم إرفاق أي وثيقة وجب القانون إرفاقها، من شأنها أن تأثر في سير عملية التنفيذ.

***عدم تبليغ قائمة شروط البيع:** عدم تبليغ الأشخاص الذين أوجب المشرع تبليغهم بقائمة شروط البيع والمنصوص عليهم في المواد 740 و785 و787 و788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

***إنقضاء الدين:** وهذا يتعلق بالبيوع الجبرية كأن يكون الدين قد إنقضى بالوفاء أو التقادم أو نحو ذلك من أسباب الإنقضاء أو يكون غير محدد المقدار أو غير حال الأداء.

***العقـــار:** من أوجه البطلان المتعلقة بمحل التنفيذ، نجد حالة العقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه ولا التصرف فيه، كأن يكون موهوبا بشرط عدم جواز التصرف فيه أو مملوك لشخص غير المحجوز عليه[3].

ب/ أوجه تعديل قائمة شروط البيع: وفقا لما تم التطرق إليه سابقا فإن قائمة شروط البيع يتم تحريرها وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي، هاته القائمة تكون دائما قابلة للطعن وذلك من خلال الملاحظات التي يقدمها أصحاب المصلحة، والتي يكون الغرض من تقديمها إما حذف أو إضافة أو تغيير شروط بيع العقار والتي نتناولها كما يلي:

***طلب حذف بعض الشروط:** ويتم تقديم هذا الطلب في حالة كانت شروط قائمة البيع مخالفة للنظام العام، كإدراج شرط يستبعد من خلاله بعض الأشخاص من المزايدة، أو إلزام

(1)أحمد ابو الوفاء، المرجع السابق، ص703.

(2)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 73.

(3)أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 704.

الشخص الذي رسا عليه المزاد دفع الثمن ذهبا، كما يتم أيضا طلب حذف شروط مخالفة للقانون كالشرط الذي ينص على إعطاء الأولوية في إستيفاء الدين لشخص ليس له الحق في ذلك، أو الشرط الذي ينص على عدم رد الثمن إلى الراسي عليه المزاد في حالة تبين أن العقار موضوع التنفيذ تعود ملكيته لشخص آخر، ومن بين الشروط أيضا التي يطلب حذفها من القائمة نجد الشروط التي تكون ضارة بعملية البيع، كالشرط الذي ينص على دفع ثمن رسو المزاد عن طريق دفعات صغيرة وعلى فترات متباعدة وخارج مانص عليه القانون[1].

***طلب إضافة بعض الشروط:** إذ يجوز لكل صاحب مصلحة ممن يجوز لهم تقديم إعتراض أن يضيف من الشروط ما يراه مناسبا ومحققا لمصلحته كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به تفاديا للنزاع المحتمل حدوثه بينه وبين من يرسو عليه المزاد[2].

***طلب تغيير بعض شروط البيع:** فبالإضافة لما ذكر أعلاه من الملاحظات التي ترمي إلى حذف أو إضافة بعض الشروط لقائمة البيع، فإنه يحق لكل ذي مصلحة أن يطلب تغيير بعض شروط البيع، كأن يطلب تغيير ثمن الثمن الأساسي للبيع وهذا بالزيادة في الثمن أو النقصان فيه، إذا رأى أنه غير متطابق مع سعره الحقيقي في السوق[3].

ثالثا-الأثر المترتب عن الإعتراض: لكي يرتب الإعتراض على قائمة شروط البيع أثره لابد أن يتم في الميعاد المحدد قانونا ومستوفيا الإجراء القانوني المحدد له، ويترتب بمجرد تقديم الإعتراض المتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الشكلية أو الموضوعية لقائمة شروط البيع إلى وقف إجراءات البيع حتى يفصل في جميع الإعتراضات بأمر واجب التنفيذ، كما يترتب عنه سقوط تحديد الجلسة المحددة للبيع والتي تم تحديدها سابقا في محضر إيداع قائمة شروط البيع[4].

ويتم الفصل بعد ذلك في الإعتراض بأمر صادر عن رئيس المحكمة المختصة بالعقار بأمر غير قابل لأي طعن ويترتب عليه أثرين هما:

---

(1)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 75.

(2)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 24.

(3)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 75.

(4)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 23.

الأثر الأول: إبطال وإلغاء قائمة شروط البيع بناءا على طلب المعترض أو المعترضين، وهنا تعاد إجراءات إيداع قائمة شروط البيع على عاتق ونفقة المحضر القضائي لمخالفته إجراء أو بيان من البيانات المنصوص عليها.

الأثر الثاني: رفض طلب الإعتراض موضوعا لعدم التأسيس، ففي هذه الحالة يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بإستكمال إجراءات البيع العقارية كما هو منصوص عليها قانونا[1].

الفرع الثاني: طلب وقف بيع العقار وأثره

بالنسبة للبيوع العقارية الجبرية الأصل أن يتم الشروع في إجراءات بيع العقار في جلسة المزايدة وهذا بعد الإنتهاء من الإعتراضات، لكن قد تحدث بعض الأسباب والعوامل تحول دون الإستمرار في جلسة البيع، وذلك عن طريق الإعتراض بطلب تأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة وذلك عن طريق اللجوء إلى رفع دعوى، وهو ما سنتطرق إليه من خلال أنواع الدعاوى التي ترفع في هذا الشأن وأثارها.

أولا-دعوى وقف بيع العقار مؤقتا: أجاز المشرع لكل من المدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني وفقا لنص المادة 743 من ق.إ.م.إ، أن يطلب عن طريق دعوى إستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة في حالة ما أثبت أن قيمة إحدى هاته العقارات تكفي لوفاء ديون جميع الدائنين الذين أصبحوا طرفا في الإجراءات، وترجع الغاية الأساسية من ترخيص المشرع لهذا الطلب هو حماية مصلحة المدين والحائز والكفيل العيني من تعسف الحاجز وذلك بالحجز على أموال عقارية كبيرة من أجل دين صغير[2].

1-شروط رفع الدعوى: وقد نصت عليها المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] كما يلي:

- يكون رفع الدعوى من طرف المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.
- أن يتم رفع الدعوى عن طريق دعوى إستعجالية.

(1)عماد الدين رحايمية، الإعتراض على قائمة شروط بيع العقار والأثار المترتبة عليه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، العدد الخامس، جوان 2018، ص 49.

(2)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 246.

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

- أن يثبت طالب وقف البيع المؤقت كفاية قيمة أحد العقارات و/أو الحقوق العقارية المحجوزة للوفاء بديون جميع الدائنين.

2-أثر الإعتراض عن طريق دعوى وقف بيع العقار مؤقتا: يتم الفصل في الدعوى بأمر إستعجالي، وللقاضي سلطة كاملة في قبول طلب الوقف من عدمه، وكذا تحديد الأموال العقارية التي يوقف الحجز عليها.

فإذا تبين أو ثبت للقاضي أن قيمة أحد هذه العقارات و/أو الحق العيني كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، يأمر بموجب الأمر الإستعجالي بوقف بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية الأخرى مؤقتا، وإذا تم إيقاع البيع وتبين أن قيمة العقار الذي أقتصر التنفيذ عليه لم تكف للوفاء، جاز هنا لكل دائن لم يستوفي حقه أن يمضي في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ عليها[1].

ثانيا-دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني: يجوز للأشخاص المذكورين في المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، طلب تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت الطالب أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات.

ويمنح قاضي الإستعجال في هذه الحالة المدين أجلا للوفاء بالدين على أن لا يتجاوز سنة واحدة لإعطائه الفرصة للقيام بالسداد، ويحدد الأمر الإستعجالي بتأجيل عملية البيع الميعاد الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يقم المدين بالوفاء[3].

1-شروط رفع الدعوى: وقد نصت عليها المادة 744 من قانون الأجراءات المدنية والإدارية كما يلي:

- يكون رفع الدعوى من طرف المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.
- أن يتم رفع الدعوى عن طريق دعوى إستعجالية.
- أن يثبت طالب تأجيل البيع أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة (1) كافية للوفاء بجميع ديون دائنيه.

---

(1)الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 257.

(2)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 305.

2-أثر الإعتراض عن طريق دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني: يفصل في الدعوى بأمر إستعجالي وللقاضي كامل السلطة في تقدير وجاهة الأسباب التي تدعو لطلب تأجيل إجراء البيع ولإطمئنانه على قدرة المدين على الوفاء في الأجل الذي يحدد له بعد قيام القرينة على ترجيح إمكانية الوفاء، ويحدد الأمر الصادر بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء مراعيا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة[1].

ثالثا-وقف التنفيذ على العقار لرفع دعوى الفسخ: وهذه الحالة نصت عليها المادتان 745 و746 من ق.إ.م.إ وتتمثل هذه الحالة أن بائع العقار محل التنفيذ أو الحق العيني العقاري أو المقايض به أو الشريك المقاسم يريد أثناء إجراءات التنفيذ عليه أن يرفع على المشتري أو المقايض (وهو المدين المحجوز عليه) دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن، وبمقتضى المادتين المذكورتين آنفا، عليه أن يرفع هذه الدعوى وفقا للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة لبيع العقار، ولكن يجب قبل رفع هذه الدعوى أن يقوم المحضر القضائي بإنذاره كي لا يجهل بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع قبل الجلسة المحددة للإعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل يسقط حقه في ذلك[2].

1-شروط رفع الدعوى: وقد نصت عليهما المادتان 745 و746 من قانون الأجراءات المدنية والإدارية كما يلي[3]:

- ترفع الدعوى من طرف الدائنين أو المقايضين أو الشريك المقاسم.
- يجب رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو تقديم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني، خلال مدة ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للإعتراضات.
- ترفع دعوى الفسخ وفقا للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري.

(1)الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 258.

(2)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 28 .

(3)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

2-أثر الإعتراض عن طريق دعوى وقف التنفيذ على العقار لرفع دعوى الفسخ :طبقا لأحكام المادة 745 الفقرة الثانية **من ق.إ.م.إ** إذا قام الطالب برفع دعوى الفسخ أو قدم طلبا لإعادة البيع عن طريق المزاد العلني في الآجال المذكورة أعلاه، قام المحضر القضائي بالتأشير على ذلك في قائمة شروط البيع، وتوقف عن الإستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرق قاضي الموضوع[1].

وما يمكن إستخلاصه في هذا المطلب، بعد إيداع قائمة شروط البيع يمكن الإعتراض بطريقتين: عن طريق الإعتراض عن قائمة شروط البيع والتي هي عبارة عن وثيقة يقوم بتحريرها المحضر القضائي بصفته المكلف بالتنفيذ، ليتسنى للأشخاص المعنيين بها تسجيل إعتراضاتهم إن أرادوا أمام المحكمة المختصة إقليميا ليفصل بعد ذلك رئيس المحكمة في مدة ثمانية أيام بأمر غير قابل لأي طعن، إما بإبطال وإلغاء قائمة شروط البيع وتعاد إجراءات إيداع قائمة شروط البيع على عاتق ونفقة المحضر القضائي، وإما رفض طلب الإعتراض موضوعا لعدم التأسيس.

وكذلك يمكن أن يكون الإعتراض عن طريق طلب وقف بيع العقار وهذا من خلال رفع دعوى وقف بيع العقار مؤقتا، أو من خلال دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني، أو من خلال دعوى وقف التنفيذ على العقار لرفع دعوى الفسخ، ويترتب على كل واحدة من هذه الدعوى التي ترفع أثر قانوني يختلف عن الأخرى بحسب كل حالة.

(1)الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 258.

المطلب الثاني

الإعتراض عن طريق دعوى الإستحقاق الفرعية للعقار المحجوز وآثارها

بالإضافة إلى حالات الإعتراض المذكورة أعلاه فقد أدرج المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مواد قانونية يتم بموجبها أيضا الإعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني وهذا من خلال تمكين حائز العقار بسند ملكية وغير الحائز لسند الملكية من المطالبة بإستعادته عن طريق طلب بطلان إجراءات الحجز مع إستحقاق العقار المحجوز ولو بعد إنقضاء أجال الإعتراض على قائمة شروط البيع.

وللإحاطة بهذا المطلب سيتم دراسته من خلال تقسيمه إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإستحقاق الفرعية

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الإستحقاق الفرعية

الفرع الثالث: أثار الإعتراض عن طريق رفع دعوى الأستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإستحقاق الفرعية

نص المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية على نصوص قانونية تنظم أحكام دعوى الإستحقاق الفرعية للعقار بموجب المواد 772 و 773 و 774.

ودعوى الإستحقاق تقتصر على الحجز العقاري الواقع على عقار غير مشهر، لأنه لا يمكن تصور ورود هذه الدعوى على العقارات المشهرة بإعتبار أن ملف التنفيذ يتضمن سند الملكية المشهر وشهادة عقارية، فلو ظهر في أحد هذه الوثائق أن المحجوز عليه غير مالك للعقار يرفض طلب الحجز في الحين دون الوصول إلى مرحلة رفع دعوى إستحقاق العقار المحجوز.

أولا-تعريف دعوى الإستحقاق: تنص المادة 772 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب إستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد إنتهاء

الآجال المحددة للأعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي"[1]

فالمقصود من دعوى الإستحقاق هي المنازعة الموضوعية في التنفيذ التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار المحجوز، وذلك بعد بدء عملية التنفيذ عليه وقبل تمامها، ويطلب فيها تقرير ملكيته على العقار المحجوز كله أو بعضه وبطلان إجراءات الحجز[2].

وأطلق على هذه الدعوى إصطلاح دعوى الأستحقاق الفرعية بالرغم من أنها أصلية، لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد إنتهاء إجراءات التنفيذ وتهدف هذه الدعوى إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ كله أو جزء منه، فتوصف أنها فرعية بإعتبارها متفرعة عن التنفيذ وإجراءاته.

والغاية التشريعية من وراء هذه الدعوى هي:

- حماية ملكية العقارات غير المشهرة سواء كان صاحبها يحوز على سند ملكية أو حائز للعقار بسند ملكية.
- تحقيق التوازن بين أمرين: مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ، وحماية إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة لو أجيز رفع دعوى الإستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها[3].

ثانيا-أطراف دعوى الإستحقاق:

1-المدعي في هذه الدعوى: دعوى الإستحقاق الفرعية لا ترفع إلا من الغير، ويقصد بالغير من لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ، ونتيجة لذلك لا يجوز لمن كان طرفا فيها أن يرفع دعوى إستحقاق فرعية للمطالبة بملكية العقار، وإنما وسيلة تمسك أطراف التنفيذ بأي حق لهم على العقار المحجوز هو إبداء ذلك عن طريق الإعتراض كما رأينا سابقا.

إلا أنه من الممكن أن يجمع الشخص بين صفتين، حيث يكون طرفا في التنفيذ بصفة وغيرا فيها بصفة أخرى، كما لو تم الحجز على شخص بصفته وارثا وهو يدعي ملكيته

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 330.

(3)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 31 .

للعقار بصفة الشخصية، ففي هذه الحالة يجوز للشخص بناء على صفته الثانية أن يرفع دعوى الإستحقاق الفرعية[1].

2-المدعى عليه في هذه الدعوى: يجب وفقا لنص المادة 772 من ق.إ.م.إ أن يختصم في هذه الدعوى كل من الدائن الحاجز الذي يباشر إجراءات التنفيذ، والمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، وبحضور المحضر القضائي المكلف بملف التنفيذ.

والجزاء المترتب على عدم إختصام هؤلاء جميعا هو التصريح بعدم قبول الدعوى، وإن كان هناك إتجاه فقهي يرى بأن الدعوى تكون هنا مقبولة وصحيحة ولكن الحكم فيها لا يكون حجة على من لم يختصم، وذلك تطبيقا لقاعدة نسبية أثر الأحكام[2].

ثالثا-شروط رفع دعوى الإستحقاق:

1-أن يكون رافع دعوى الإستحقاق من الغير: لقد إشترط المشرع في الفقرة الأولى من المادة 772 من ق.إ.م.إ أن يكون رافع دعوى الإستحقاق الفرعية من غير أطراف التنفيذ. أي الغير أو الحائز الذي يملك سند ملكية العقار المحجوز، فرفع هذه الدعوى إذن هو حق حصري على الغير، فلا يجوز للمدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز رفع هذه الدعوى بصفتهما هذه، وبالتالي فصفة الغير هي شرط جوهري لرفع دعوى الإستحقاق الفرعية[3].

2-يجب أن ترفع الدعوى خلال إجراءات التنفيذ: يجب أن ترفع الدعوى أثناء التنفيذ على العقار، ويبدأ التنفيذ على العقار بمجرد إعلان تنبيه نزع الملكية ويكتمل بصدور حكم رسو المزاد، لذا فإن دعوى إستحقاق العقار يجب أن تقام خلال ذلك، فهي تعتبر فرعية أيا كانت المرحلة التي وصلت لها إجراءات التنفيذ على العقار ولو بعد إنتهاء الآجال المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع، ولكن إذا ما رفعت قبل تنبيه بنزع الملكية أو بعد الحكم برسو المزاد فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية، وتسمى دعوى إستحقاق أصلية[4].

---

(1)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 129 .

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 332 .

(3)بن مبارك راضية، ضويفي محمد، بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لبليدة2، المجلد 6، العدد 2022/01، ص 264 .

(4)مراد نور الدين، حميدي فاطيمة، دعوى الإستحقاق الفرعية منازعة موضوعية في التنفيذ، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 9، العدد 2022/02، ص 6.

3-يجب أن يكون موضوعها هو ملكية العقار وبطلان إجراءات التنفيذ: إشترطت المادة 772 من ق.إ.م.إ أن تتضمن دعوى الإستحقاق طلبين متلازمين، طلب إبطال إجراءات التنفيذ مع طلب إستحقاق العقار، ولكن إذا إقتصر موضوع الدعوى على طلب إستحقاق العقار دون طلب إبطال إجراءات التنفيذ، فلا تعد دعوى إستحقاق فرعية، لأن الهدف من هذه الدعوى هو وقف إجراءات البيع وعدم بيع العقار المحجوز[1].

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الإستحقاق الفرعية:

أولا- عن إجراء رفع الدعوى: ترفع دعوى الإستحقاق ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، بحضور المحضر القضائي بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى الإستعجالية، أي بعريضة تودع بأمانة ضبط المحكمة ويتم تبليغ الخصوم بهذه العريضة وتكليفهم بالحضور للجلسة طبقا للمادة 14 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب أن تشمل عريضة إفتتاح الدعوى فضلا عن البيانات العامة في عريضة الدعاوى بيان المستندات المؤيدة للدعوى أو على الأقل بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى، والغرض من هذا البيان هو ضمان جدية الدعوى[2].

أولا-المحكمة المختصة للفصل في الدعوى: ترفع دعوى إستحقاق العقار طبقا للمادة 772 من قانون الأجراءات المدنية والإدارية بموجب دعوى إستعجالية، فالمشرع أعطى الإختصاص لقاضي الإستعجال للنظر في دعوى إستحقاق العقار المحجوز، فيفصل رئيس المحكمة في الدعوى الإستعجالية بالرغم كون الدعوى هي دعوى موضوعية يفصل فيها في الملكية ومناقشة أدلة وسندات إثباتها، وذلك من أجل تحقيق الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ[3].

ثانيا-ميعاد الفصل في الدعوى: طبقا لنص المادة 772 من ق.إ.م.إ يقوم رئيس المحكمة بالفصل في الدعوى بأمر إستعجالي في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما من تسجيل الدعوى، وفي حالة حلول أجل البيع بالمزاد العلني قبل أن يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الإستعجالية وخوفا من فوات الأجل، فإن رافع دعوى الإستحقاق الفرعية يمكنه المطالبة

(1)بن مبارك راضية، ضويفي محمد، المرجع السابق، ص 265.

(2)مراد نورالدين، حميدي فاطيمة، ، المرجع السابق، ص 9.

(3)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 332.

بوقف البيع عن طريق طلب إستصدار أمر على عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل بشرط إيداع مبلغ كفالة، ويتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق للبيع بالمزاد العلني إذا خسر دعواه[1].

الفرع الثالث:أثار الإعتراض عن طريق رفع دعوى الأستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها

يترتب على الإعتراض عن طريق رفع دعوى الإستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها آثار قانونية نشرحها كالآتي:

أولا-آثار رفع دعوى الإستحقاق: ويترتب على رفع دعوى الإستحقاق إذا توفرت فيها الشروط السالفة الذكر وإستوفت الإجراءات المطلوبة وتحقق القاضي منها، صدور أمر إستعجالي من رئيس المحكمة يقضي بوقف البيع، فوقف البيع هنا ليس له أثرا بقوة القانون بمجرد رفع الدعوى، وإنما يتم الوقف إلا بصدور أمر إستعجالي بذلك[2].

وفي حالة ما إذا كانت دعوى الإستحقاق الفرعية إقتصرت على جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى طبقا لنص المادة 773 من ق.إ.م.إ.

ثانيا-آثار الحكم الفاصل في الدعوى: كأصل عام فإن دعوى الإستحقاق تعد من الدعاوى الموضوعية لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية خرج عن هذه القاعدة وأجاز لقاضي الإستعجال الفصل في دعوى الإستحقاق التي تعد من دعاوى الملكية إذا تعلق الأمر بعقار تم حجزه، ففي حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت إدعاءه بالطرق المقررة قانونا لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق.

وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار، فإن رئيس المحكمة يصرح له بملكيته للعقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطلان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.

(1)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 34 .

(2)مراد نورالدين، حميدي فاطيمة، ، المرجع السابق، ص 10.

ويعتبر الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق الفرعية حجة على أطرافها، ومن ثم لا يجوز لهم تجديد النزاع حول الملكية مرة أخرى.

ويلاحظ أن الأمر الصادر في دعوى الإستحقاق الفرعية قابلا للطعن فيه بالإستئناف وفقا للقواعد العامة بعكس الحال بالنسبة للأوامر الصادرة بوقف البيع أو بالمضي فيه قبل الفصل في موضوع دعوى الإستحقاق فقد نص المشرع أنها غير قابلة للطعن فيها بأي طريق.

وإذا كانت دعوى الإستحقاق قد تناولت جزءا من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة إلى الجزء المتبقي، ومع ذلك يجوز لقاضي البيوع أن يأمر بناء على طلب ذوي الشأن إيقاف البيع بالنسبة إلى كل الأعيان لأسباب قوية.

وكخلاصة لهذا المطلب فإن المشرع الجزائري سمح لبعض الأطراف ممن تتوفر فيهم شروط قانونية محددة أن يقدموا إعتراضا على بيع العقار بالمزاد العلني وذلك حتى بعد إنقضاء أجال الإعتراض على قائمة شروط البيع، وهذا من خلال رفع دعوى الإستحقاق الفرعية والتي يترتب على رفعها صدور أمر إستعجالي من رئيس المحكمة يقضي بوقف البيع، وفي حالة ما إذا كانت دعوى الإستحقاق الفرعية إقتصرت على جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى، كما يترتب أيضا على الحكم الفاصل في الدعوى في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت إدعاءه بالطرق المقررة قانونا لإثبات الملكية العقارية رفض الدعوى لعدم التأسيس وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق، وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار، فإنه يتم التصرح له بملكيته للعقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطلان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.

المبحث الثاني

الإعتراضات الواردة بعد رسو المزاد وأثارها

بإنتهاء المرحلة السابقة من رسو المزاد وبما تضمنته من إجراءات قانونية محددة والإعتراضات الواردة فيها، تأتي بعد ذلك مرحلة ما بعد رسو المزاد التي تشمل صدور حكم رسو المزاد وتوزيع حصيلة التنفيذ، ويعتبر هذان الأخيران خاتمة المطاف بالنسبة لعملية بيع العقار بالمزاد العلني، فهما يمثلان الغاية التي يصبوا لها كل من يعد طرفا في الإجراءات بالأخص الحاجزون منهم، في حين أن كل من يهمه هدم هذه الإجراءات يقوم بالطعن فيهما عن طريق الإعتراض عليهما وفق ما أقره القانون والإجتهاد القضائي.

وللتعرف أكثر على حكم رسو المزاد والمقصود منه وكذا التعرف على طبيعته القانونية إن كان حكما قضائيا أو أمرا ولائيا وإمكانية الطعن فيه والآثار المترتبة على ذلك، وكذا للتعرف أيضا على إجراءات توزيع حصيلة التنفيذ وما يصاحبها أحيانا من الإعتراض عليها وما يرتبه من آثار، قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإعتراض على حكم رسو المزاد وأثره.

المطلب الثاني: الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ وأثره.

المطلب الأول

الإعتراض على حكم رسو المزاد وأثره

إن إعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض هو عمل إجرائي لا يتم به البيع، ذلك أن مجرد إعتماد عطاء المزايدة لا يترتب عليه إنتقال الملكية إليه، بل لا بد من صدور حكم برسو المزاد، فالبيع لا يتم إلا بحكم إيقاع البيع بعد دفعه للثمن والمصاريف ورسوم التسجيل، بمعنى أنه عندما يعتمد القاضي أكبر العطاءات فإن إنتقال الملكية إلى صاحب هذا العطاء وإعتباره مشتريا وليس مجرد مزايد مشروط بإصدار حكم يسمى حكم رسو المزاد. وبالنظر للأهمية البالغة لحكم رسو المزاد في عملية البيع بالمزاد العلني بما يرتبه من إلتزامات وحقوق على أطرافه، فإنه يحدث وأن يكون محل للإعتراض عليه.

ولدراسة هذا المطلب سنتطرق إلى حكم رسو المزاد بالتفصيل من خلال الفرع الأول، والآثار القانونية للإعتراض على حكم رسو المزاد من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: حكم رسو المزاد.

الفرع الثاني: الإعتراض على حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

الفرع الأول: حكم رسو المزاد

على عكس بيع المنقول في المزاد العلني، فإن بيع العقار لا يقع بموجب محضر يحرره المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني، وإنما يقع بموجب حكم يصدره رئيس المحكمة أو القاضي المنتدب يسمى حكم رسو المزاد[1]، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي على الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء، ويعد خاتمة إجراءات التنفيذ، لأنه الغاية التي يصبوا إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، لهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء، فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ[2].

(1)الجيلاني محمد، المرجع السابق، ص 268.

(2)أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 762.

أولا- كيفية إرساء المزاد: طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإداريةإ[1] ،فإن المزاد يرسو على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايدين، ويعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به 03 مرات متتالية يفصل بين كل نداء ونداء دقيقة واحدة، ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع أثناء إنعقاد الجلسة 5/1 الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة ، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة.

ثانيا-بيانات حكم رسو المزاد: لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإداريةإ[2]، مشتملات هذا الحكم، على أن يتضمن ما يلي:

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

وبحسب قانون الإجراءات المدنية والإداريةإ[3]، فإن حكم رسو المزاد لا يبلغ إلى أطراف التنفيذ، إذ يتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 من ق.إ.م.إ. في فقرتها 07، بإعتباره سندا تنفيذيا بمفهوم المادة 600 من ق.إ.م.إ، وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية.

(1)المادة 757 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)المادة 763 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)المادة 764 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

ثالثا-شهر حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية: لا تنتقل الملكية بمجرد حكم رسو المزاد، فهذا الأخير يعد سند ملكية ولا بد من قيده بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري "كل حق في الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"[1].

وطبقا لنص المادة 762 من ق.إ.م.إ في فقرتها الثانية، فإنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره وذلك خلال مدة شهرين من تاريخ صدوره، ويترتب على قيده تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية.

رابعا: آثار حكم رسو المزاد: حكم رسو المزاد كما سبق توضيحه ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة وتحت إشرافها فهو لا يختلف عن البيع الرضائي بإستثناء بعض الآثار التي تبقى تخص حكم رسو المزاد بإعتباره بيع جبري أقر له المشرع الجزائري إجراءات خاصة.

وعليه سنحاول تبيان الآثار التي رتبها القانون على هذا النوع من البيوع الجبرية كالتالي:

1-الإلتزام بدفع الثمن: ألزمت المادة 757 من ق.إ.م.إ على الراسي عليه المزاد الإلتزام بدفع الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة، حيث يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة، فإذا تخلف عن ذلك يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (5) أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته[2].

أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمنا للمبيع[3].

2-إنتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد: نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على

(1)أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

(2)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 60 .

(3)عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 381 .

العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الإرتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية"[1].

ويتضح من ذلك أن المشرع الجزائري أكد على أنه لا تنقل ملكية العقار إلى الخلف أكثر مما لديه، أي أن المشتري يتلقى ملكية ملكية العقار بحالتها التي كانت عليها في يد المالك السابق، فالشخص لا ينقل إلى من يخلفه من الحقوق أكثر مما كان له.

وما يجدر الإشارة إليه هنا أن دعاوى الفسخ والرجوع والإبطال والإستحقاق التي كان من الممكن رفعها على العقار المحجوز عليه المنزوع ملكيته، أو التي رفعت فعلا عليه تستمر في مواجهة المشتري بالمزاد، وإذا صدر حكم ضد المحجوز عليه فإنه يحتج به ضد المشتري بالمزاد بإعتباره خلفا خاصا له[2].

3-تطهير العقار المبيع: رأينا من خلال ما سبق أن المشرع منح في الفقرة الأولى من المادة 762 من ق.إ.م.إ المشتري بالمزاد الملكية ذاتها التي كانت للمحجوز عليه، على إعتبار أن الشخص لا ينقل لمن يخلفه أكثر مما كان له من حقوق، ورأينا إعمالا لهذه القاعدة أن العقار ينتقل إلى المشتري محملا بكافة الحقوق التي تسري في مواجهة الدائنين الحاجزين أو الدائنين المعتبرين طرفا في الإجراءات.

إلا أن المشرع ومن خلال نص الفقرة الثانية من المادة 764 من ق.إ.م.إ والمادة 936 من القانون المدني أقر إستثناءات على تلك القاعدة، وأن يضع بحكم رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والإختصاص والإمتياز المحمل بها العقار، لتنتقل ملكية هذا الأخير خالية من هذه الحقوق، ويطهره من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتنقضي وتنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار من يد مشتريه بالمزاد، إذ يحصل الإنقضاء هنا بحكم القانون ولا دخل فيه لإرادة المشتري، بخلاف التطهير الذي يسعى له حائز العقار عملا بالقواعد التي نص عليها القانون المدني في المادة 915 وما يليها[3].

---

(1)المادة 762 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار الترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، جامعة باتنة، المجلد 1، العدد 02 ، السنة 2021، ص 13 .

(3)سارة عزوز، المرجع السابق، ص 14 .

ولكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه[1].

رابعا-الحق في الضمان: لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية، وذلك لأنها تتم علانيا وتحت إشراف القاضي، وهذا كفيل بإكتشاف أي عيب في العين المبيعة طبقا لما نصت عليه الأحكام العامة "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية والبيوع الإدارية إن كانت بالمزاد"[2].

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الإعتراض على حكم رسو المزاد.

قبل التطرق إلى آثار الإعتراض والطعن في حكم رسو المزد العلني المتعلق ببيع العقار، لا بد أولا من تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

أولا-الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد: يعتبر حكم رسو المزاذ الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها، وفي هذا الشأن يثار التساؤل حول الطبيعة القانونية لحكم رسو مزاد بيع العقار.

فالقاضي أثناء مباشرته وإشرافه على عملية البيع بالمزاد العلني لا يتبع سوى مجموعة من الإجراءات كان قد رسمها له المشرع من قبل، وبالتالي فإن قراره لا يتضمن عنصر التقدير الذي هو جوهر الحكم القضائي، فلا يسقط إلتزاما ولا يرتب أي حق للأطرف[3].

وعلى ذلك فإن جل آراء الفقه تذهب في إتجاه أن حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا، فهو لا يحسم نزاع ولا يفصل في خصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسبيبه، ولكن من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام[4]. وبالتالي فإن حكم رسو المزاد ما هو في الحقيقة الأمر إلا قرار يصدر

(1)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 317 .

(2)المادة 385 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

(3)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 131.

(4)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 314 .

بما للقاضي من سلطة ولائية ، فهذا الحكم وإن إتخذ شكل الأحكام ليس له منها إلا الاسم، لذا لا يعتبر حكما قضائيا من حيث المضمون، بل فهو يعد قرار ولائيا[1].

وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بموجب القرار رقم 292327 الصادر في 2003/01/29 بأن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني بل قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي إذ جاء في حيثيات تسبيب القرار"....وحيث أن القاضي يقوم أثناء المزايدة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع، وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، ذلك أن المشرع أراد نزع ملكية العقار جبرا عن المدين، أن تتم إجراءات المزايدة تحت إشراف ورقابة القضاء لرعاية مصالح الأطراف، وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بالمعنى الفني بل يعد قرار ولائيا صادرا في شكل الحكم القضائي"[2].

وطبقا للمادة 600 من ق.إ.م.إ فإن حكم رسو المزاد يعد من قبيل السندات التنفيذية، فالمشرع الجزائري إعتبره بيع قضائي جبري، أي أن القاضي ينطق بحكم بإيقاع البيع جبرا، ويتحول هذا الحكم لسند ملكية بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، وينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق.

ثانيا-الإعتراض على حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه: كأصل عام فإن حكم رسو المزاد غير قابل لأي إعتراض، كون المشرع الجزائري نص من خلال المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن" وعليه لا يجوز الطعن فيه سواء بالطرق العادية (المعارضة والإستئناف) أو طرق الطعن غير العادية (الإلتماس، الطعن بالنقض، إعتراض الغير الخارج عن الخصومة)، لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد كما تم توضيحه سابقا، فهو عبارة عن أمر ولائي يصدر عن القاضي المشرف على عملية التنفيذ، وإن كان صدوره بديباجة الأحكام القضائية ويخضع في بعض إجراءاته لذات الإجراءات المتبعة بالنسبة لها[3].

(1)بلقاسم سلماني، المرجع السابق، ص 132.

(2)المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003، قسم الوثائق، سنة 2004، ص 206.

(3)سارة عزوز، المرجع السابق، ص 12.

ولكن ورغم ما ذكر آنفا، فإن حكم رسو المزاد يجوز الطعن فيه بدعوى البطلان وهذا ما سار عليه القضاء الجزائري في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 2003/01/29 الذي سبق الإشارة إليه وقد تناول هذه النقطة "...وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بالمعنى الفني بل يعد قرارا ولائيا صادرا في شكل الحكم القضائي.

حيث أنه وما دام لم ينص المشرع على وسيلة خاصة للتظلم من هذا الحكم ولم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، وإستنادا أيضا للمبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع لها الأعمال الولائية، وإستنادا أيضا للمبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدأة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، إلا في الأحوال التي ينص فيها على ذلك، وتبعا لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها، ومن ثم لا يجوز أن يطعن بالنقض مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة، والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه"[1].

وكقاعدة عامة يجوز للمدين المنفذ عليه ولغيره من الأشخاص كالحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع بدعوى البطلان الأصلية، إذا إستحال عليهم التمسك بالبطلان في المواعيد وبالطرق التي قررها القانون للتمسك بها.

وليس لدعوى البطلان ميعادا محددا يجب رفعها خلاله، إذ يجوز رفعها في أي وقت طالما أن الحق لم يسقط بالتقادم، كما لا يترتب على رفع هذه الدعوى وقف تنفيذ الحكم[2]، ولكن في حالة ما إذا صدر حكم بالبطلان فهنا يرتب على الحكم بالبطلان زوال كل أثر ترتب على حكم رسو المزاد من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه إلى وقت إنعقاده، لأنه لا ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسي عليه المزاد، لكن

(1)الجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 273 .

(2)فسيح جميلة، بيع العقار والمنازعات المتعلقة به، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس (2021/2020)، ص 278 .

بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات إبتداء من الإجراء الذي تم صحيحا، ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ، كأن يلحق بالسند التنفيذي ذاته، أو يكون بسبب عدم جواز التنفيذ على العقار المنفذ عليه كأن يكون ملك للدولة[1].

وكخلاصة لهذا المطلب وبعد دراستنا لحكم رسو المزاد وتكييفه القانوني والآثار المترتبة عليه تبين لنا أن المشرع الجزائري حدد البيانات الواجب توافرها في منطوق حكم رسو المزاد بيع العقارات الذي يعد بمثابة قرار ولائي وليس حكم قضائي، بالإضافة لذلك فقد إعتبره المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية من قبيل السندات التنفيذية، وهو في الأصل غير قابل لأي إعتراض ، ولكن يبقى قابلا للطعن فيه وفقا لما أقره الإجتهاد القضائي إستنادا للمبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدأة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، وفي حالة ما إذا صدر حكم بالبطلان فهنا يرتب على الحكم بالبطلان زوال كل أثر ترتب على حكم رسو المزاد من وقت صدوره.

(1)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 319.

المطلب الثاني

الإعتراض على إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وأثره

لقد نص المشرع الجزائري على إجراءات توزيع الأموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799، والتي من خلالها وضع جملة من الشروط حسب كل حالة يتم من خلالها توزيع حصيلة البيع، فقد تكون الأموال المحصلة من البيع كافية للوفاء بديون جميع الدائنين سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين أو حتى دائنين ليس لديهم سندات تنفيذية، وقد تكون حصيلة البيع غير كافية للوفاء بديون جميع الدائنين[1].

ويحدث أن تكون إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ محل إعتراض في حالة عدم الإتفاق على التوزيع المقترح، إذ يقدم إعتراض من قبل أحد الدائنين على ذلك.

ولتفصيل أكثر لمرحلة توزيع حصيلة البيع والإعتراض عليها والآثار التي يمكن أن يرتبها هذا الأخير تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ.

الفرع الثاني: التوزيع غير المباشر لحصيلة التنفيذ.

الفرع الثالث: الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ وآثاره.

الفرع الأول: التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ

يعد توزيع المبالغ المالية مباشرة من المكلف بالتنفيذ المحضر القضائي، الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ الجبري في حالة كفاية المبالغ المالية التي نم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني[2].

وتختلف طريقة التوزيع بين حالتين، حالة وجود دائن واحد وحالة وجود عدة دائنين مع كفاية الأموال المحصلة من التنفيذ.

(1)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 348 .

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 343.

أولا-تسليم المبالغ للدائن الحاجز الوحيد: تنص المادة 790 من ق.إ.م.إ على أنه "إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين، أو تم بيع الأموال المحجوزة، إستلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع"[1].

فوفق هذه المادة عندما يكون التنفيذ محصلا لمصلحة دائن واحد فقط، فإنه لا توجد أية صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ بإعتبار أن الدائن لوحده، وبالتالي يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو ممتازا، وسواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقه أو غير كافية، ويكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه[2].

وفي حالة بيع بالمزاد لعقار المفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائيا، يسلم المبلغ المتحصل من عملية البيع إلى المقدم أو الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياسا على المادة 790 من ق.إ.م.إ، وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم أنه 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[3].

ثانيا-تسليم المبالغ المالية مع تعدد الدائنين الحاجزين: تنص المادة 791 من ق.إ.م.إ على أنه "في حالة تعدد الدائنين، وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ 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.

ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، بعد سداد الديون والمصاريف"[4].

(1)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 69.

(3)بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 238.

(4)القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

وما يفهم من هذه المادة عندما يكون التنفيذ محصلا لمصلحة دائنين متعددين وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز فيستوفي الدائنين حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعا دائنين عاديين أو كان بينهم دائن ممتاز طالما أن الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم كاملة

وقد يحدث أحيانا 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 يستشف منها وجود دين، كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن إعتراف بدين، فيجوز هنا الوفاء لهم من المبالغ المالية المتبقية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه[1].

الفرع الثاني: التوزيع غير المباشر لحصيلة التنفيذ.

يتم توزيع حصيلة التنفيذ بطريقة غير مباشرة في حالتان منصوص عليهما من خلال المادتين 792 و793 من ق.إ.م.إ ، إذ يستوجب إيداع حصيلة التنفيذ بأمنة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ لتوزيع الحصيلة تحت إشراف رئيس المحكمة وتتمثل الحالتان في:

الحالة الأولى/ حالة عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها: وفقا للمادة 792 من ق.إ.م.إ، إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم في دائرة إختصاصها التنفيذ، مع إرفاق جدول الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

الحالة الثانية/ حالة وجود عدة حجوز أمام جهات قضائية مختلفة: وفقا للمادة 793 من ق.إ.م.إ في حالة تعدد الحجوز على أموال نفس المدين لكن أمام جهات قضائية مختلفة،

(1)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص350.

يجب على القائم بالتنفيذ حتى يسهل التوزيع إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة[1].

ويمر التوزيع القضائي لحصيلة التنفيذ بعدة مراحل بدءا من مرحلة إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصل عليها، فطبقا لنص المادة 795 من ق.إ.م.إ يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون، أي الديون التي لها الأولوية كالمصاريف القضائية وأجور العمال وحقوق الإمتياز.....إلخ ويوزع المتبقي منها على الدائنين العاديين توزيعا نسبيا أي بحسب نسبة كل دين إلى مجموعة الديون (قسمة غرماء)، وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنون ثم مرتبتهم ثم مقدر حقوقهم، كما يأمر الرئيس بإيداعها أمانة ضبط المحكمة وتعليق مستخرج مها.

وطبقا لنص المادة 795 من ق.إ.م.إ يتعين على رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوما، كما أجازت نفس المادة في فقرتها الثانية لكل دائن يحوز سند دين التقدم أمام أمين الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق، بغرض تسجيله إلى جانب باقي الدائنين، وإن لم يفعل سقط حقه في الإنظام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع[2].

ونصت المادة 796 من ق.إ.م.إ على أنه يتم تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهمه التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة، وأثناء الجلسة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة التكليف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع، كما تكون له السلطة التامة في إدارة الجلسة وتوجيه المناقشات، وتقريب وجهات النظر بين الأطراف وله أن يرفض التسوية حتى وإن

(1)عافر تسعديت آمال، سلطات رئيس المحكمة في التنفيذ الجبري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية(2018/2017)، ص 211 .

(2)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 346.

إتفق عليها أصحاب الشأن إذا كانت لا تتفق وقواعد المساواة نتيجة إستغلال الأطراف أو عدم خبرة أحدهم[1].

وأما بالنسبة لحضور الأطراف المعنية للجلسة الودية المحددة للتوزيع فهنالك ثلاث حالات:

*حالة حضور جميع ذوي الشأن وإتفاقهم على قائمة توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ: إذا حضر الأطراف وتمت التسوية الودية بينهم، يثبت رئيس المحكمة الإتفاق في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

*حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور جلسة التسوية الودية: إذا تخلف الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية ، أشر رئيس الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية.

وفي كلتا الحالتين السابقتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمانة ضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما هو وارد في القائمة.

*حالة تخلف أحد الأطراف عن جلسة التسوية الودية: طبقا لنص المادة 797 من ق.إ.م.إ فإنه إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس لأن المشرع إفترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة لنصيبه[2].

الفرع الثالث: الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ وأثره.

ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا لم تتم التسوية الودية، بسبب إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، يأمر الرئيس بتثبيت الإعتراض في محضر، ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (8)أيام.

يجوز إستئناف الأمر الصادر عن الإعتراض خلال عشرة (10) أيام، إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000دج).

(1)بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص350.

(2)عافر تاسعديت آمال، المرجع السابق، ص215.

يرفع الإستئناف أمام رئيس رئيس المجلس القضائي ويفصل فيه في أقرب الأجال. لا يخضع هذا الإستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام.

الإستئناف في الأمر ليس له أثر موقف، ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين"[1].

يتبين من المادة المذكورة آنفا أن المشرع الجزائري أعطى إمكانية الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ إذا لم يحدث إتفاق بين الدائنين على طريقة التقسيم وعدم التوصل إلى التسوية الودية بسبب إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة.

حيث يأمر رئيس المحكمة بعدها بتثبيت الإعتراض المثار في محضر ويفصل فيه خلال ثمانية (8) أيام، كما أجازت نفس المادة إستئناف الأمر الصادر عن الإعتراض خلال مدة 10 أيام، ذلك إذا كان المبلغ محل النزاع يزيد عن مائتي ألف دينار جزائري (200.000دج).

وبمفهوم المخالفة إذا كان المبلغ المتنازع عليه يساوي أو يقل عن تلك القيمة (200.000دج)، يكون الأمر الفاصل فيه غير قابل للطعن بالإستئناف، وما يلاحظ على هذه المادة أنها لم تنص عن المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس القضائي الفصل في هذا الإستئناف، غير أنها أشارت إلى أن الفصل فيه يتم في أقرب الآجال.

وبحسب المادة 798 في فقرتها الأخيرة من ق.إ.م.إ ليس لإستئناف الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الفاصل في الإعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة التنفيذ أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكتاب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك[2].

ومن الآثار المهمة أيضا وبما أن أموال المفلس كلها تدخل ضمن التفليسة من تاريخ صدور حكم التوقف عن الدفع، فإنه في حالة الحجز على أموال المفلس التي وقعت قبل صدور حكم شهر الإفلاس، فإن هذا الحكم لا يوقف تنفيذ توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، حتى ولو قرر في هذا الحكم تاريخ التوقف عن الدفع سابق على إجراءات الحجز[3].

(1)المادة 798 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)عزوق صونية، عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 74 .

(3)حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 349.

وما يستخلص من هذا المطلب أن مرحلة توزيع حصيلة البيع هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز وهي مرحلة لا يمكن الإستغناء عنها في إجراءات التنفيذ، ويقصد بهذه المرحلة توزيع وتقسيم المبلغ النقدي المحصل من بيع أموال المدين أو الكفيل العيني المبيعة بالمزاد العلني على الدائنين الحاجزين والدائنين الذين أعتبروا طرفا في الإجراءات إستفاءا لحقوقهم، وهذه المرحلة من الإجراءات هي قابلة للإعتراض عليها في حالة عدم الإتفاق على التوزيع المقترح للأموال المحصلة، غير أن هذا الإعتراض ليس أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكتاب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك.

ملخص الفصل الثاني

مما سبق دراسته وفي نهاية هذا الفصل نستخلص أن الإعتراضات الواردة على بيع العقار في المزاد العلني تكمن أولا في الإعتراضات الواردة قبل رسو المزاد والمتمثلة في الإعتراض على قائمة شروط البيع وطلب وقف البيع وكذا دعوى الإستحقاق، وتكمن ثانيا في الإعتراضات الواردة بعد رسو المزاد والمتمثلة في الإعتراض على حكم رسو المزاد والإعتراض على إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

حيث يترتب على الإعتراض على قائمة شروط البيع صدور أمر من رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن، إما بإبطال وإلغاء قائمة شروط البيع وإما رفض طلب الإعتراض موضوعا لعدم التأسيس، ويترتب على الإعتراض عن طريق طلب وقف بيع العقار من خلال رفع دعوى وقف بيع العقار مؤقتا، أو من خلال دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني، أو من خلال دعوى وقف التنفيذ على العقار لرفع دعوى الفسخ أثر قانوني يختلف من دعوى لأخرى بحسب كل حالة. ويترتب أيضا على الإعتراض عن طريق دعوى الإستحقاق الفرعية من خلال الحكم الفاصل في دعواها إما برفض الدعوى لعدم التأسيس وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق، وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار، فإنه يتم التصرح له بملكيته للعقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطلان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.

ويترتب على الإعتراض عن حكم رسو المزاد أنه في الأصل غير قابل لأي إعتراض ، ولكن يبقى قابلا للطعن فيه بدعوى البطلان المبتدأة وفقا لما أقره الإجتهاد القضائي، كما يترتب على الإعتراض على إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ أن الإعتراض ليس أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكتاب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك.

الخاتمة

الخاتمــة

يعتبر موضوع بيع العقار بالمزاد العلني من أهم موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأكثرها تعقيدا، إذ تنقسم البيوع العقارية بالمزاد العلني إلى بيوع جبرية تناولها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من خلال أحكام نص المادة 337 إلى أحكام المادة 741، وبيوع عقارية خاصة تناولها أيضا من خلال أحكام نص المواد من 783 إلى 785 المتعلقة بالبيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، وأحكام نص المادتين 786 و787 المتعلقة بالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع، وأحكام نص المادتين 788 و789 المتعلقة بالبيوع العقارية المثقلة بالتأمين العيني.

ولقد نظم المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل بيع العقار بالمزاد العلني بشكل من التفصيل محاولا جاهدا إعطاء نظام قانوني شامل لعملية البيع وكذا مسايرة تطور الظروف الإقتاصدية والإجتماعية.

وما يمكن إستخلاصه من خلال دراسة الفصل الأول:

1- بيع العقار بالمزاد العلني يحقق مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين من خلال إجراءات البيع التي تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع.

2- نص المشرع على وجوب أن يكون الراغب في المشاركة في المزايدة متمتعا بالأهلية القانونية، كما منع فئة من الأشخاص من الإشتراك في المزايدة تجنبا للتحايل والغش.

3- نص المشرع على إمكانية البيع الجبري ليس فقط على العقار المشهر وإنما أضاف إمكانية بيع العقار غير المشهر، تماشيا مع واقع عدم إتمام عملية المسح للعقارات، وغلق بذلك المجال على المدين للتهرب من التنفيذ على عقاراته غير المشهرة.

4- اهتم المشرع في إطار الإعداد لعملية بيع العقار بالمزاد العلني بشيء من التفصيل بالبيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع.

وتبين من خلال دراستنا لموضوع أثر الإعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني في الفصل الثاني أن المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أحاط بيع العقار بالمزاد العلني سواء في البيوع العقارية الجبرية أو في البيوع العقارية الخاصة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات قانونية دقيقة يجب على القائم بالتنفيذ والبيع من رئيس المحكمة

والقاضي المكلف بالبيوع والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة والتي من ضمنها إجراءات الإعتراض.

وتعتبر إجراءات الإعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني من أهم الوسائل والآليات القانونية التي أدرجها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل حماية وحفظ حقوق أطراف البيع لما لها من أثار قانونية مهمة في حالة ما شابت إجراءات البيع من أخطاء وعيوب تؤدي للإنتقاص أو إنتهاك حقوق الأطراف.

وبالتالي فإن من أهم النتائج التي يمكن إستخلاصها من هذه الدراسة للفصل الثاني أن المشرع الجزائري والإجتهاد القضائي أتاحا للأشخاص المعنيين الإعتراض عن بيع العقار بالمزاد العلني عن طريق:

1- الإعتراض على قائمة شروط البيع بإتاحة الفرصة إلى الأشخاص المعنيين بها تسجيل إعتراضاتهم عليها والتي ترتب أثار قانونية مهمة إما بإبطال وإلغاء قائمة شروط البيع وتعاد إجراءات إيداع قائمة شروط البيع على عاتق ونفقة المحضر القضائي، وإما رفض طلب الإعتراض موضوعا لعدم التأسيس.

2-الإعتراض عن طريق طلب وقف بيع العقار وهذا من خلال رفع دعوى وقف بيع العقار مؤقتا والتي يترتب عنها وقف إجراءات البيع مؤقتا إذا ثبت أن قيمة إحدى العقارات كافية للوفاء بالديون، أو من خلال دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني التي يترتب عنها تأجيل إجراءات بيع إذا ثبت أن الإيرادات السنوية للعقار لسنة واحدة كافية للوفاء بالديون، أو من خلال دعوى وقف التنفيذ على العقار لرفع دعوى الفسخ، إذ يترتب أثر قانوني عنها عند إقدام الطالب برفع دعوى الفسخ أو قدم طلبا لإعادة البيع عن طريق المزاد العلني، قيام المحضر القضائي بالتأشير على ذلك في قائمة شروط البيع، وتوقف عن الإستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرق قاضي الموضوع.

3- الإعتراض عن طريق دعوى الإستحقاق الفرعية للعقار المحجوز حماية لملكية الغير، ومن الآثار القانونية التي تترتب عنها في حال تم الحكم بأحقية الغير في العقار هو إبطال إجراءات الحجز ويتم وقف التنفيذ على هذا العقار مع رفع الحجز عليه وإستحقاقه للغير الذي طالب به.

4- منح الإجتهاد القضائي الحق للإشخاص المعنيين الإعتراض على حكم رسو المزاد بدعوى البطلان رغم أن المشرع الجزائري قضى بعدم جواز الطعن فيه، ومن الآثار القانونية التي تترتب على بطلان حكم رسو المزاد زوال كل أثر ترتب عنه من وقت صدوره.

5- الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ ومن الأثار المترتبة عليه أنه ليس له أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكتاب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ.

ورغم ما سعى إليه المشرع لمعالجة النقائص، إلا أن هناك بعض الغموض والثغرات لم يتطرق لها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية منها:

1- النصوص القانونية التي نظمت إجراءات الإعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني جاءت متداخلة ومحصورة بعدد قليل من المواد الغير كافية، والتي كانت لابد أن تأتي على نحو من التفصيل والتسهيل أكثر، مما يوضح معالم إجراءات الإعتراض للقائمين على عملية البيع.

2- لم يرتب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي جزاء من خلال الإعتراض على عدم قيام المحضر القضائي بإحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع أمانة ضبط المحكمة المختصة في حالة البيع الجبري وهو أجل ثلاثون (30) يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه.

3- لم تحدد النصوص القانونية المنظمة للمنازعات المتعلقة بقائمة شروط البيع ركن الضرر كسبب لإلغاء وإبطال قائمة شروط البيع هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن تلك النصوص لم تحدد أيضا جزاء معين في حالة تجاوز مهلة ثمانية أيام للفصل في الإعتراض، زيادة على ذلك عدم إمكانية الطعن في الأمر القاضي بإلغاء قائمة شروط البيع أو رفض طلب الإعتراض مما يجعل باب الإجتهاد مغلق وضيق.

4- عدم تحديد المشرع لمواضيع الإعتراض التي يمكن إبدائها أثناء جلسة الإعتراضات وترك الباب مفتوحا للتقدير والإجتهاد.

5- نص المشرع الجزائري على أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن أو إعتراض، ولكن ماذا لو وقعت أخطاء أثناء البيع، كما أن المشرع لم ينص على الجزاء والأثر المترتب في حالة الإعتراض على عدم ذكر البيانات الواجب إدراجها في منطوق حكم رسو المزاد.

6- لم يخصص المشرع الجزائري مواد تنظيمية خاصة بإجراءات توزيع حصيلة التنفيذ المتعلقة بالبيوع العقارية وإجراءات الإعتراض عليها والآثار المترتبة على ذلك، وإنما يوجد مواد تتعلق بتوزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني فيما يخص بيع المنقولات.

ولمعالجة بعض النقائص في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني والتي من ضمنها إجراءات الإعتراض وما ترتبه من آثار قانونية نتقدم ببعض الإقتراحات:

1- نقترح بأن يتدخل المشرع الجزائري بإجراء بعض التعديلات الأساسية على نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تخص إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني والتي من ضمنها إجراءات الإعتراض، لتوضيح بعض الأحكام القانونية والإجرائية التي جاءت صياغتها عامة بدون تحديد وذلك بإدراج بعض النصوص القانونية الجديدة من أجل رفع الغموض وتبسيط الإجراءات.

2- ضرورة تعيين قاضي متخصص بالبيوع العقارية بالمزاد العلني مثل باقي تشريعات الدول الأخرى مثل مصر، بدل أن يبقى الأمر متأرجحا بين قاضيين في نفس المحكمة، قاض أصيل وهو قاضي البيوع العقارية من جهة، ومن جهة ثانية قاض ثاني إستثنائي وهو رئيس المحكمة، مما يرجع بالسلب على الإجراءات القانونية المتبعة وإستقرارها.

وفي الأخير نتمنى من خلال مذكرتنا هذه أننا قد ساهمنا ولو بجزء بسيط في تجميع وتوضيح وشرح الأحكام الإجرائية للإعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني وما يترتب عليها من آثار قانونية، في محاولة منا تنوير العاملين في الميدان القضائي والمطبقين لهذه القواعد، وذلك من أجل خدمة الصالح العام والخاص وتلبية حاجات المتقاضي.

المصـــادر والمراجـــع

المصـادر والمراجـع

أولا/ المصـــــادر

1. الأمر رقم (85/75) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد (75) سنة 1975 والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية رقم (31) صادرة في 13 ماي سنة 2007.

2. الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري ، جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.

3. الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

4. القانون رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34.

5. القانون رقم (11/84) المؤرخ في 09 جوان سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية العدد (24) صادرة في 12 جوان سنة 1984 المعدل والمتم.

6. القانون رقم (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.

7. الأمر رقم (02/96) المؤرخ في 10 جانفي سنة 1996 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد، جريدة رسمية عدد (03) صادرة في 14 جانفي سنة 1996.

8. الأمر رقم (23/96) المؤرخ في 09 يوليو سنة 1996 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي جريدة رسمية عدد (43) صادرة في 10 يوليو سنة 1996.

9. القانون رقم (09/08) المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد (21) صادرة في 23 أفريل سنة 2008.

ثانيا/ المراجـــــع

أ-الكتب والمؤلفات

1. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الإسكندرية، الطبعة3، 1986.

2. الجيلالي محمد، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2017.

3. العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007.

4. بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون طبعة، الجزائر، 2006.

5. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015.

6. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر 2009.

7. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه الجزائر، الطبعة 2018.

8. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، ط 3، الجزائر، سنة 2012.

9. سائح سنوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،ج2، دار الهدى، الجزائر 2011.

10. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

ب-الأطروحات والمذكرات الجامعية

***أطروحـات الدكتـوراه**

1. فسيح جميلة، بيع العقار والمنازعات المتعلقة به، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس (2021/2020).

***رسائـــل الماجستيـر**

1. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة (2008/2007).

2. بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر1 كلية الحقوق بن عكنون (2012/2011).

3. عافر تسعديت آمال، سلطات رئيس المحكمة في التنفيذ الجبري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية(2018/2017).

***مذكـرات الماستـــر**

1. بلقاسم محمد أمين،أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البويرة (2014/2013).

2. دحمري محمد رضا، إجراءات بيع العقار المثقل بتأمين عيني في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي (2020/2019).

3. طالب أعماره، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وأثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الوادي (2018/2017).

4. عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة –بجاية، 2017.

5. آمال كرباج، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، دفعة 14، 2006.

ثالثا/المقـالات والأبحـاث

1. أمال بن بريح، نوال قحموص، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد:13/ العدد 01 (2021).

2. بن مبارك راضية، ضويفي محمد، بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لبليدة2، المجلد 6، العدد 2022/01.

3. سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار الترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، جامعة باتنة، المجلد 1، العدد 02 ، السنة 2021.

4. سمية بوغنيم، لحرش أيوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية،المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2020.

5. عماد الدين رحايمية، الإعتراض على قائمة شروط بيع العقار والأثار المترتبة عليه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، العدد الخامس، جوان 2018.

7. فرقاق معمر، فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، العدد 21، جانفي 2019.

8. مراد نور الدين، حميدي فاطيمة، دعوى الإستحقاق الفرعية منازعة موضوعية في التنفيذ، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 9، العدد 2022/02.

رابعا/المجلات القضائيــة

1. المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 1999.

2. المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003، قسم الوثائق، سنة 2004

سادسا/المواقع الإلكترونية

1. www.coursupreme.dz.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

المقدمـــــة ..... أ
الفصل الأول: الأحكام العامة للبيع بالمزاد العلني 07
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني 08
المطلب الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني 09
الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني 09
الفرع الثاني: شروط المشاركة في بيع العقار بالمزاد العلني 12
المطلب الثاني: أنواع البيوع العقارية 19
الفرع الأول: البيوع الجبرية للعقار عن طريق المزاد العلني 19
الفرع الثاني: البيوع العقارية الخاصة 26
المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني 29
المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني 30
الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع 31
الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها 38
المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني 42
الفرع الأول: تحديد جلسة البيع والإعلان عنها 42
الفرع الثاني: إجراءات جلسة البيع ورسو المزاد 44
ملخص الفصل الأول 48
الفصل الثاني: الإعتراضات الواردة على بيع العقار بالمزاد العلني وآثارها 50
المبحث الأول: الإعتراضات الواردة قبل رسو المزاد وآثارها 51
المطلب الأول: الإعتراض على قائمة شروط البيع وطلب وقف بيع العقار وآثارهما.....52
الفرع الأول: الإعتراض على قائمة شروط البيع وآثاره 52
الفرع الثاني: طلب وقف بيع العقار وأثره 59
المطلب الثاني:الاعتراض عن طريق رفع دعوى الاستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها.....63
الفرع الأول: مفهوم دعوى الإستحقاق الفرعية 63

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الإستحقاق.....66
الفرع الثالث: آثار الإعتراض عن طريق رفع دعوى الإستحقاق والحكم الصادر فيها ...67
المبحث الثاني: الإعتراضات الواردة بعد رسو المزاد وآثارها 69
المطلب الأول: الإعتراض على حكم رسو المزاد وأثره 70
الفرع الأول: حكم رسو المزاد 70
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الإعتراض على حكم رسو المزاد 74
المطلب الثاني: الإعتراض على إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وأثره 78
الفرع الأول: التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ 78
الفرع الثاني: التوزيع غير المباشر لحصيلة التنفيذ 80
الفرع الثالث: الإعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ وأثره 82
ملخص الفصل الثاني.....85
الخاتمـــة 87
قائمة المراجع 92
الفهـرس 97

الملخص:

تعتبر مرحلة اعداد قائمة شروط بيع العقار قبل بيعه في المزاد العلني مرحلة ضرورية وإلزامية وهي عملية معقدة وتخضع لعدة شكليات إجرائية تمليها عدة اعتبارات موضوعية أهمها القيمتين المادية والمعنوية للعقار محل البيع بالنسبة لمالكه هذا من جهة ومن جهة أخرى ان حكم القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني غير قابل لأي طريق من طرق الطعن العادية وغير العادية ولذلك كان لزاما الحرص على احترام كافة الإجراءات القبلية قبل الوصول الى جلسة البيوع العقاري امام المحكمة المختصة إقليميا.

الكلمات المفتاحية: البيع بالمزاد العلني، قائمة الإعتراض، الطعن العادي، الطعن الغير العادي.

Summary:

The stage of preparing a list of conditions for selling the property before selling it in the public auction is a necessary and mandatory stage A complex process that is subject to several procedural formalities dictated by several objective considerations, the most important of which are the two material values And the morale of the property being sold for its owner on the one hand and on the other hand if the judge decided to sell it The property by public auction is not subject to any of the ordinary and extraordinary methods of appeal, and therefore it was obligatory Ensure that all tribal procedures are respected before reaching the real estate sale session before the regionally competent court.

Keywords: selling by public auction, objection list, ordinary appeal.

تمّ بحمد الله