



جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

ضوابط بيع العقار بالمزاد العلني

تحت اشراف:

د. بلجيلالي خالد

من إعداد الطالبين:

حبشي أيمن

بوركبة بوحرقات

رئيسا	أستاذ	شامي أحمد
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر أ	بلجيلالي خالد
مناقشا	أستاذ محاضر ب	قديري محمد توفيق
مدعوا	أستاذ مساعد أ	سليمي الهادي

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ:

السنة الجامعية : 2023/2022

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى :
من منحت لنا الحياة أمانة حفظها الله ورعاها ووفقنا لبرها ورضاها
وإلى أعز إنسان على قلبنا الأب.
إلى إخوتي و أخواتي .
إلى كل الأهل و الأقرباء .
إلى كل الأصدقاء و الصديقات.
إلى كل من تعلمنا على أيديهم عبر جميع الأطوار العلمية.
أهدي لهم جميعا هذا العمل

أيمن & بوحركات

التشكرات

نتوجه إلى الله تبارك وتعالى بالحمد و الثناء و الشكر كما يحبه ويرضاه
على أن وفقنا لإنجاز هذا العمل ،على ما فيه من ضعف البشر وقصر النظر
فما كان فيه من صواب فهو من فضله سبحانه وتعالى .

فله الحمد و الشكر وأسأله العفو و العافية.

كما لم نجد أصدق وأنبل من كلمة شكر وتقدير هي ابسط ما يمكن
تقديمه إلى المشرفة على هذا العمل ،الأستاذ " بلجيلالي خالد " على كل
النصائح و التوجيهات القيمة المقدمة من طرفه ،فجزاه الله عنا خير جزاء ،
وأدامه ذخرا للأجيال .

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل

ألف شكر تقدير .

قائمة المختصرات

باللغة العربية

- ص: صفحة.

- ج.ر.ع: الجريدة الرسمية العدد

- ص-ص: من الصفحة إلى الصفحة.



يعتبر عقد البيع من أهم العقود التي عرفت البشرية كما يعد من أهم المعاملات المالية نظرا لإنتشاره في التعامل بين الناس وكثرة تداوله في حياتهم اليومية، حيث أصبح يحتل مكانة كبيرة في المجتمع وقد عرفت المشرع الجزائري في المادة 351 من القانون المدني على أن البيع عقد يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

ونجد في الوقت الحاضر أن هذه البيوع تعددت صورها نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة ومنها فقد ظهر البيع بالمزاد العلني ورغم إنتشار هذا النوع من البيوع إلا أن المشرع الجزائري لم يضع له تعريفا وإن كان قد ذكره في المادة 69 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا، فيتضح من نص المادة أن البيع بالمزاد العلني هو عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء.

حيث عرف جانب من الفقه البيع بالمزاد العلني بأنه طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها، ومن جهة يعرفها فقهاء القانون المدني بأنها طرح التعاقد في مزاد عام لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء، كما يراها فقهاء القانون التجاري بأنها البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين مهما كثر عددهم.

كما يحتاج البيع بالمزاد العلني إلى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من العقود والأمر المهم في مثل هذه البيوع يحتاج إلى معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول لأن إفتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجابيا وإنما هو دعوى للتعاقد فقط والعطاء الذي يتقدم به المزاد هو الذي يعتبر إيجابيا، ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم آخر بعطاء أفضل وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق، كما يتم إرساء المزايدة على أكبر

عطاء وبما أن للبيع بالمزاد العلني شروط قانونية فإن له مسقطاته كما لو كان للعطاء من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد.

كما تبرز أهمية موضوع البيع بالمزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع الجزائري من إنجاز عملية البيع من خلال الإعتماد على معايير معينة مسبقا بموجب القانون، كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد إنتشار واسع لهذا النوع من البيوع حيث كثيرا ما نقرأ إعلانات البيع بالمزاد العلني للعقارات سواء كانت مملوكة للأشخاص الطبيعيين كالتجار أو الأشخاص المعنوية كالشركات أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني.

وإن من أسباب دراستنا لهذا الموضوع رغبتنا في المشاركة ولو جزء صغير لتحقيق الأهداف المرجوة من دراسة الحقوق والتي منها إعداد الكفاءات العلمية المتميزة في القضاء والإستشارات والأنظمة والمحاماة والتدريس والبحث العلمي، وذلك من خلال دراسة هذا النوع من العقود ولمحاولة شرح هذا البيع بنوع من الدقة والتفصيل لفك الصعوبات التي قد تعترى هذا الموضوع لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة في لاسيما أنه يتداخل من بعض البيوع الأخرى إلى حد كبير، الأمر الذي يستدعي تبسيطه وكذا ضبط دقيق للحالات التي تتم فيها إبرام عقد البيع بالمزاد العلني حسب ما جرى عليه العمل في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة الأخرى في هذا الموضوع.

وقد حاولت معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على التساؤل حول القواعد القانونية

المنظمة لبيع العقار في المزاد العلني نظرحه على النحو الآتي:

ماهية الأحكام الموضوعية والإجرائية لبيع العقار بالمزاد العلني في الجزائر؟

من بين الدراسات التي إنتبهنا إليها هي مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري في المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي بتيسمسلت من إعداد الطالبين خفيف معمر وخنوس محمد تحت إشراف الأستاذ شامي يسين تحت عنوان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، التي نوقشت في 2016-2017، حيث جاءت هذه المذكرة بوضع بعض الإجراءات الشكلية التي يجب التقيد بها حتى تتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني صحيحة، وذلك بعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة البيع أو الاعتراض على إجراءات الحجز.

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهج التحليلي من خلال جمع وتحليل أهم النصوص القانونية المنظمة للبيع بالمزاد العلني وتحليلها وفق خطة تقسمها إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول الأحكام العامة لبيع عقار بالمزاد العلني، وبدوره قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين، ففي المبحث الأول إلى ماهية بيع العقار بالمزاد العلني، أما في المبحث الثاني إلى الشروط القانونية لمباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني. أما في الفصل الثاني المعنون بإجراءات بيع العقار في المزاد العلني والآثار المترتبة عنه قسمناه إلى مبحثين أساسيين، ففي المبحث الأول إلى إجراءات بيع العقار في المزاد العلني، أما في المبحث الثاني إلى الآثار المترتبة عن بيع العقار في المزاد العلني.

الفصل الأول

الأحكام العامة لبيع عقار بالمزاد العلني

لقد اهتم المشرع الجزائري بالبيع بالمزاد العلني وتطرق إليه في القانون المدني وقوانين خاصة أخرى حيث بين أحكامه ونظم إجراءاته والهدف من هذا البيع رفع الثمن إلى أعلى درجة لمصلحة البائع كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في الاشتراك في المزايمة من اجل الحصول على المبيع.

ولتحديد الإطار المفاهيمي للبيع في المزاد العلني سيتم التطرق أولاً إلى تحديد البيع بالمزاد العلني في المبحث الأول لأن له تسميات وكيفيات مختلفة ولفقه والقانون نظرتة ووجهته في وصفه وتحليله كما سنبين خصائص الشروط القانونية لمباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني في المبحث الثاني، لأنه يوجد شروط تتعلق بالأطراف المتمثلة في الحاجز والمحجوز عليه وكذا الشروط المتعلقة بموضوع العقار المراد بيعه في المزاد العلني.

المبحث الأول: ماهية بيع العقار في المزاد العلني

يكتسي بيان مفهوم البيع بالمزاد العلني أهمية كبرى ولهذا نتعرض إلى المقصود بالبيع بالمزايدة وخصائص المزاد العلني في المطلب الأول، وأن نبين مختلف الأنظمة المعروفة للبيع بالمزاد العلني وإظهار الاختلاف بين البيع بالمزايدة عن بعض البيوع الأخرى.

المطلب الأول: مفهوم المزاد العلني

هناك تعاريف ومصطلحات مختلفة للبيع بالمزاد العلني لهذا نوضح معناه اللغوي وبيان رأي الفقهاء والقانون في ذلك ضمن الفرع الأول وكذا خصائصه المتنوعة.

الفرع الأول: تعريف المزاد العلني

أولاً: تعريف عقد بيع المزايدة اصطلاحاً

لم يعرف المشرع الجزائري البيع بالمزاد العلني و لكنه ذكره في المادة 69 من القانون المدني على أن لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، و يسقط المزداد بمزاد أعلى و لو كان باطلا فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام¹.

أما تعريفها من طرف الفقه فقد عرفها فقهاء القانون الإداري بأنها طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار افضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط سواء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمة المطلوب ادائها².

أما فقهاء القانون المدني عرفها بأنها طرح التعاقد في مزاد عام، لكي يتمكن من الحصول على اعلى عطاء³.

¹المادة 69 قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني التي تنص على أن: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، ويسقط المزداد بمزاد أعلى و لو كان باطلا فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام"

²سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، ط05، مطبعة عين شمس، القاهرة، مصر، 1991، ص 239.

³محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، ط02، مطابع الأرز، الأردن، 1998، ص 52.

أما فقهاء القانون التجاري عرفها بأنها البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، و يكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم¹.

كما يوجد تعاريف ومصطلحات أخرى للبيع بالمزايدة وهي

أ. تعريف البيع بالمزايدة وفقا للمذاهب الدينية

لم يتطرق فقهاء المسلمين إلى وضع تعريف معين لبيع المزايدة إلا أنهم أشاروا إليه في النصوص الفقهية.

1. عرفها الحنفية بقولهم هو أن ينادي الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه ويزيد بعضهم على بعض فيما لم يكف عن النداء فلا بأس للغير ان يزيد.

2. عرفها المالكية بقولهم أن يطلق الرجل سلعته في النداء و يطلب الزيادة فيها فمن اعطى فيها شيئا لزمه، إلا أن يزداد عليه فيتم التعاقد مع الذي زاد.

3. عرفها الشافعية هي أن يبذل الرجل في السلعة ثمنا فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن.

4. فرها الحنابلة هي المناداة على السلعة لأجل الزيادة في ثمنها بالنظر للتعريفات السابقة

ينظر أن بيع المزايدة يعني أن السلعة تعرض على الراغبين فيها، ثم تعرض كل واحد منهم ثمنا لها ويتم التعاقد مع الشخص الذي يدفع أكثر ثمنا².

¹زكي زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب، مصر، 2009، ص 24.

²روحية مصطفى أحمد الجنش، مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة، ص 06.

ثانيا: التعريف القانوني للمزاد العلني

لم يضع القانون المدني الجزائري تعريفا لبيع المزايمة، فقد جاءت المادة 69 خالية من ذكر أي تعريف لهذا البيع، حيث تنص: "لا يتم العقد في المزايمة إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".¹

حيث عرفت على أنها طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطا سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب.²

في حين عرفها البعض الآخر أنه يقصد بالمزايمة عملية إرساء العقد على أعلى العطاءات سعرا من بين العطاءات المقدمة من المتنافسين.³

وقد ركز الفقهاء في تعريف المزايمة عموما، على اعتبار أنها لا تقتصر على البيع، ذلك أنها قد تكون طريقا للإيجار، وحتى للاستثمار خصوصا من جانب الإدارة التي غالبا ما توجر عقاراتها عن طريق فتح باب المزايمة، ورغم ذلك نجد من الفقهاء من ركز على تعريف البيع، باعتباره الصورة الغالبة على المزاد نجد أنه عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه.⁴

يقصد بالمزاد، البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم 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"، وهذا التعريف الأخير وإن اقتصر على تعريف البيع بالمزاد للمنقولات المستعملة، إلا أنه يشمل بيوعا لا تتم بالمزايمة العلنية بالمعنى الدقيق، لأن المزاد العلني هو الذي يسمح للجمهور بحضوره

¹المادة 69 من القانون المدني الجزائري.

²سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مرجع سابق، ص 298.

³محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، مرجع سابق، ص 53..

⁴صبجي سلوم، موسوعة العقد، ج01، ط01، دون دار نشر، سوريا، 1991، ص 562.

والمزايدة فيه، أما مجرد السماح للجمهور بالحضور ومنعه من المزايدة، فلا يحقق الغرض من كون البيع يتم بالمزاد العلني¹.

وإذا كانت المزايدة تستهدف اختيار من يتقدم بأعلى عطاء، فإن المناقصة على النقيض من ذلك، حيث تستهدف اختيار من يتقدم بأقل عطاء، وتعد المزايدة والمناقصة من عقود المنافسة الإدارية حسب التصنيف الحديث، ويثبت لكل منهما ما يثبت للآخر في الجملة، ويخضع كل منهما لما يخضع له الآخر، فيما عدا بعض الأمور والشروط التي تتلاءم وطبيعة كل واحد منهما على انفراد².

الفرع الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني

يقصد بالمزاد العلني بأنه تصرف مشروع بنصوص شرعية وقانونية، وهذه التصرف يتم بناؤه على أساس الزيادة في الثمن، وحتى يتحقق هذا الهدف، لا بد أن تصدر إرادة عن أشخاص محددين، سواء كانوا أفراد أو حكومات أو إدارات، وهذه النقاط التي تشكل خصوصية بيع المزايدة عن سائر التصرفات الأخرى ستكون موضوع الدراسة خلال هذا الفرع إلى ثلاثة أقسام، نخصص الأول لخاصية إعتبار المزاد العلني عقد من العقود، والثاني نتناول فيه خاصية ممارسته من قبل الأفراد والإدارات والحكومات، وأخيراً ندرس خاصية الزيادة في الثمن.

أولاً: حكم

إن القول بأن بيع بالمزاد عقد من العقود يفترض التعرض إلى تعريف العقد وكيفية إبرامه، فالعقد هو اتفاق إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو على نقله، ولتمامه لا بد من صدور إيجاب من أحد المتعاقدين يعقبه قبول مطابق له من المتعاقد الآخر³.

¹ علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مرجع سابق، ص 429.

² سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مرجع سابق، ص 239.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 226.

فإذا العقد يفترض وجود إيجاب وقبول وما يعنينا في بيع المزايدة أن نعرف متى يتم كل منهما، فالإيجاب يصدر عن الشخص الذي تقدم بعبء، أما القبول فلا تم إلا برسو المزداد على من يرسو عليه، نجد أن التقنيات المدنية العربية بما فيها المشرع الجزائري في المادة 69 متفقة مع هذا التحليل، حيث اعتبرت أن بيع المزايدة طريقة من طرق التعاقد¹. إضافة إلى ذلك نجد من الفقهاء من عرف ببيع بالمزاد باعتباره عقداً، ومنها تعريف الفقهاء على أن البيع بالمزاد العلني عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد، وطلب الزيادة فيه، ويبرر هذا التعريف على أنه عقد بمعنى لا بد من إيجاب وقبول سواء تم البيع بين صاحب المال والمشتري وهو ما يعرف بالبيع الاختياري، أو تم بين المشتري والنائب عن صاحب المال وهو ما يعرف بالبيع الجبري كبيع الوصي أموال القاصر التي يخشى عليها الهلاك².

ثانياً: يمارسه الأفراد والإدارات والحكومات

يلجأ الأفراد إلى بيع أموالهم باختيارهم عن طريق المزاد العلني وذلك لأن هذه الوسيلة من البيع تحقق لهم ربحاً أكبر، كما يكون المشتري على بينة وبصيرة من معرفة ثمن السلعة المراد شراؤها³.

وينصب البيع بالمزاد الاختياري على المنقولات كما ينصب على العقار وذلك وفق إجراءات يستقل المالك بوضعها ولا يتقيد فيها بأحكام قانون الإجراءات المدنية، وإذا استحال على الأفراد قسمة أموالهم الشائعة عينا كالسيارة مثلاً، فإنهم يلجئون إلى بيعها بالمزاد

¹إلياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، ج1، ط02، د.ب.ن، ص 84.

²زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر العربي، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 20.

³زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مرجع سابق، ص 25.

العلني واقتسام ثمنها وهو ما نصت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 07-02-1987.¹

وفي غير الحالات التي تتعاقد فيها مباشرة، تختار الإدارة التعاقد بالمزادات أو المناقصات بحسب موضوع العقد الإداري، فإذا أرادت بيع عقاراتها أو إيجارها أو استثمارها، أو بيع الأشياء واللوازم والمواد التي تقرر بيعها فإنها تختار طريق المزايدة، أما إذا تعلق العقد الإداري بمقاولة أو توريد أو نقل عام فإنها تختار طريق المناقصة².

وقد تلجأ الدولة إلى بيع المزايدة عندما ترغب في بيع أملاكها العقارية الخاصة التي ألغي تخصيصها بعد أن أصبحت غير صالحة لمصالحها ومؤسساتها العمومية بناء على اقتراح من مدير الأملاك الوطنية بعد أخذ إذن من الوالي، والهدف هو ضمان توفير أكبر قدر ممكن من المال لخزينة الدولة³.

ثالثا: بيع المزاد العلني مبناه الزيادة في الثمن

البيع ببيع بالمزاد العلني عقد بيع، لكنه بيع على صورة خاصة، حيث تعرض السلعة في مزاد عام للوقوف على أكبر ثمن ممكن، وهو بهذا المعنى يفترق عن بيع المساومة وهو البيع بأي ثمن من غير النظر إلى الثمن الأول الذي اشترى به البائع وهو الأكثر شيوعا⁴.

¹قرار المحكمة العليا في الملف رقم 46589.

²محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، مرجع سابق، ص 48.

³حسيني إبراهيم، إكتساب الملكية بالشفعة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص 52.

⁴عطية فياض، التطبيقات المصرفية لبيع المرابحة في ضوء الفقه الإسلامي، ط01، دار النشر للجامعات، مصر، ص 15.

رابعاً: البيع المزيدة يمنع المطالبة بالشفعة

تعرف الشفعة بأنها رخصة أي خيار للشفيع فله أن يستعمله أو لا يستعمله، ومن ثم فلا يكره عليه. ولا تجوز الشفعة إلا في العقار فلا تكون في المنقول، ومتى ثبت الحق فيها تملك الشفيع العقار المبيع ولو جبرا على المشتري، بموجب حكم من القضاء يعتبر عقداً حقيقياً حلت فيه سلطة القضاء محل الإدارة¹.

وتنص المادة 798 مدني جزائري لا تجوز الشفعة في البيع الذي يتم بالمزاد أمام القضاء، وذلك بناء على طلب الدائنين المرتهنين أو أصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات والحائزين على سند تنفيذي، للتنفيذ على عقار مدينهم وبيعه جبرا لاستيفاء حقوقهم من ثمنه، فهذا البيع يتم بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها قانون الإجراءات المدنية في المواد 379 إلى 399، فلا تجوز الشفعة فيه².

البيع الذي يتم أمام القضاء لعقار شائع لا يمكن قسمته عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته حسب المادة 728 من القانون المدني الجزائري، فهذا البيع يتم أيضا بالمزاد العلني وفقا للطريقة المبنية في قانون الإجراءات المدنية على أن بيع الدولة لأملكها العقارية الخاصة التي ألغى تخصيصها بعد أن أصبحت غير صالحة لمصالحها ومؤسساتها العمومية بناء على اقتراح من مدير الأملاك الوطنية بعد أخذ إذن من الوالي، فتبايع هذه الأملاك بالمزاد العلني وبالتالي لا تجوز فيها الشفعة³ فهذه بيوع عقارية بالمزاد العلني تقع أمام القضاء أو أمام جهة الإدارة وتكون جبرية أو اختيارية لاستيفاء ديون أو لتصفية عقار شائع بمجرد بيع العقار مع إحاطة البيع

¹مصطفى مجدي هرجة، الشفعة في ضوء أحدث الآراء وأحكام النقض والصيغ القانونية، دار المطبوعات الجامعية، 1993، ص 100.

²المواد من 379 إلى 399 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

³المادة 728 من القانون المدني الجزائري.

بضمانات كافية و تجري كلها وفقا لإجراءات رسمها القانون سواء كان هذا القانون هو تقنين الإجراءات المدنية أو أي تشريع آخر¹.

أما البيوع التي لا تتم طبقا لهذه الإجراءات المنصوص عليها في القانون فتجوز فيها الشفعة بيع المالك عقاره بالمزاد العلني وفقا لإجراءات استقل بوضعها، ولم يتقيد فيها بأحكام قانون الإجراءات المدنية قاصدا، من ذلك الحصول على أعلى ثمن فمثل هذا البيع لا تحيطه ضمانات كافية، ومن ثم تجوز فيه الشفعة².

البيوع التي تجريها الإدارة إذا تمت عن طريق عطاءات داخل مظاريف مغلقة لأن صفة العلنية لا تتوفر فيها و من ثم تظل الشفعة فيها جائزة وكذا 3-بيع الدولة للأراضي الفلاحية التي لم تستغل من طرف مالكيها استغلالا فعليا لموسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، وهو ما نصت عليه المادة 02 من قانون التوجيه العقاري حيث يتم بيعها من طرف الدولة بالمزاد العلني فيجوز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني³.

والحكمة التي توخاها المشرع من منع الأخذ بالشفعة في البيع بالمزاد العلني أنه إذا حصل البيع بهذه الطريقة يكون في استطاعة الشفيع الحصول على المبيع بالدخول في المزاد فإذا هو لم يشترك فيها فقد أضع حقه، ومن ناحية أخرى فإن المشرع قد حرص على أن يباع العقار المبيع بالمزاد بأعلى ثمن ممكن، و منع الشفعة من شأنه تحقيق هذا الغرض في حين أن إباحتها تهدد الراغبين في الشراء، و تقدهم عن المزايدة⁴.

خامسا: يمنع الرد بالعيب الخفي

¹ عبد الحميد الشوربي، أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ص 85.

² حسيني إبراهيم، إكتساب الملكية بالشفعة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 53.

³ المادة 02 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ع 49،

الصادرة في 18-11-1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، ج.ر.ع 55،

الصادرة في 27-09-1995.

⁴ مصطفى مجدي هرجة، الشفعة في ضوء أحدث الآراء وأحكام النقض والصيغ القانونية، مرجع سابق، ص 101.

لا يقتصر التزام البائع للمشتري في عقد البيع على ضمان حيالة هادئة للمبيع بل يضمن له أيضا حيالة نافعة تحقق له الغرض الذي قصده من الشراء، فإذا وجد عيب ينقص من قيمة ومنفعة المبيع التزم البائع بضمان هذا العيب وذلك عن طريق التعويض غير أن المادة 385 من القانون المدني تنص على أن: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"¹.

ونستنتج من نص المادة أن التزام البائع بضمان العيب الخفي ينتفي عنه في البيوع القضائية والإدارية إذا تمت بالمزاد العلني ونظرا لإطلاق عبارة المادة فإنه يتمتع الرجوع على الإدارة بضمان العيب سواء كان المزاد علنيا أو في أظرفة مغلقة².

والحكمة منع ضمان العيوب الخفية في البيوع القضائية وفي البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد، أن هذه البيوع يسبقها الإعلان والنشر عنها بمدة كافية تتيح للراغبين في المزايدة أن يفحصوا المال المعلن عن بيعه قبل الإقدام على المزايدة فيحسن بعد أن اتخذت كل هذه الإجراءات ألا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توقيه، فتعاد إجراءات طويلة بمصروفات جديدة³.

المطلب الثاني: التمييز بين العقار في المزاد العلني وغيره من المفاهيم

يتم البيع بالمزايدة وفق أشكال وكيفيات متعددة، فإما أن يكون على الطريقة الهولندية أو الإنجليزية وهو النوع الأكثر شيوعا والذي اعتمده المشرع الجزائري، أو البيع بالمزاد الإلكتروني الذي ظهر نتيجة التطور التكنولوجي، كما قد يقع اللبس في معرفة بعض البيوع إن كانت بيعا بالمزايدة أم لا.

الفرع الأول: الأنظمة المعروفة لبيع العقار بالمزاد العلني

أولا: بيع بالمزاد بالطريقة الهولندية

¹المادة 385 من القانون المدني الجزائري.

²دفتري الشروط العامة الصادر في 23-06-1988 بقرار وزير المالية.

³عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، مرجع سابق، ص 226.

إن الأسلوب المتبع في المزاد الهولندي يتمثل في أنه يوجد بائع واحد و عدد من المزايدين حيث يبدأ المزاد بأعلى سعر يرغب فيه البائع، إذا لم يوجد مشتري من المزايدين يقلل السعر كل فترة زمنية محددة حتى يوافق على السعر أحد المشتريين¹.

ثانياً: بيع بالمزاد على الطريقة الإنجليزية

نجد أن المزاد الإنجليزي الأكثر شيوعاً و إستخداماً حيث يكون هناك عرض واحد للبيع مقدم من قبل بائع واحد يفتح المزاد بالإعلان عن مزيدة الإفتتاح المقترحة، و هو عبارة عن سعر البدء أو أقل سعر يمكن للبائع أن يبيع به الغرض، بعد ذلك يتم قبول المزادات المرتفعة من المشتريين المتواجدين وذا الغرض يزيد شخص، فيزيد آخر بسعر أعلى من ذلك، و حين يلتزم الجميع □ الذين لديهم إهتمام الصمت يباع الغرض للشخص الذي قدم سعر أعلى، وعادة ما يكون هناك وقت محدد لإستمرار المزاد و بإنهاء هذا الوقت ينتهي المزاد، أما المزيدة بالمظاريف المغلقة تختلف على المزادات التي تعتمد سياسة الإحتجاج أو المفتوحة فهي مزاد شفافة كلياً².

ثالثاً: البيع بالمزاد الإلكتروني

ظهرت المزادات الإلكترونية سنة 1995 و كان أول موقع للمزادات هو إيباي على شبكة الانترنت إذ يمثل دور الوسيط بين البائع والمشتري ويفتح المجال لأي شخص يعرض بضاعته أو شراء ما يلزمه بأسعار مناسبة، ويوفر هذا الموقع مواقع محلية لكل من دول جنوب شرق آسيا و أوروبا وأمريكا الشمالية، و كان الموقع في البداية يحمل اسم أكشن ويب

¹موقع موسوعة ويكيبيديا العربية الحرة ، يوم 27-03-2023، على الساعة 12:37:

<http://ar.wikipedia.org/wiki>

²موقع موسوعة ويكيبيديا العربية الحرة ، يوم 27-03-2023، على الساعة 12:37:

<http://ar.wikipedia.org/wiki>

ثم تتغير لاحقاً إلى إيباي، ويستطيع هذا الأخير تسهيل التجارة الإلكترونية في المجتمعات المحلية والدولية¹.

و تتميز هذه العقود بوجود طرف ثالث في عملية البيع يسمى الوسيط و هو لا يتحمل مسؤولية هلاك المبيع أو تلفه إلا في حالة العمد أو التقصير من ناحيته، و يقع على عاتقه تقدير أو تثمين السلعة، و إبلاغ الأطراف بطبيعة الصفقة، كما أنه مسؤول عن مواجهة البائع و المشتري عن تسليم البضاعة التي تم بيعه بالمزاد عبر الإنترنت وعن الثمن، أما الصعوبات التي تواجه المزادات الإلكترونية هي الاحتيال وقلة المعلومات عن البضاعة و المشاركين².

الفرع الثاني: تمييز البيع بالمزاد العلني عن البيوع الأخرى

القاعدة في العقود الأخذ بما اتجهت إليه نية الأفراد، وظهر عقود تشترك مع البيع بالمزايدة من حيث الوصف، وتشابه مع طريقته كان علينا تحديد هذا النوع من العقود مع بعض العقود كعقد المناقصة والنجش³.

أولاً: البيع بالمزاد والمناقصة

تعد المناقصة أحد الأساليب القانونية المحددة بمجموعة من الإجراءات، بمقتضاها يفرض على من هو ملزم بإتباعها، اختيار من يتقدم من المناقصين بأفضل الشروط و أنسب الأسعار و أكمل المواصفات للتعاقد على سبيل الالتزام، و دائماً ما يفرض القانون هذا الأسلوب في التعاقد على الشخص الاعتباري و هي الوزارات الحكومية و المؤسسات العامة و بعض الشركات، بمناسبة الحصول على الخدمات أو شراء السلع نظير أقل مقابل،

¹رشا حمدان، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مذكرة ماجستير، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، عمان، 2008، ص 12.

²رشا حمدان، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مرجع نفسه، ص 23.

³زكي زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مرجع سابق، ص 30.

كما ينظم القانون النظرية العامة للمناقصات و الجهة المختصة بإجرائها، و الإعلان عنها، و هذه الإجراءات تعتبر لازمة لزوم الشرط لأن الإخلال بها قد يلحق خسائر بالمال العام و حرمان من هو كفاء من أداء خدمة¹.

كما أن طرح الصفقة في المزيدة أو المناقصة هو مجرد دعوة إلى التعاقد، وليست الإيجاب الذي عبر صاحبه عن رغبته في إبرام العقد به، ولو تضمنت هذه الدعوة السعر الأساسي للبيع، وشروط البيع أو التوريد أو مواصفات الأعمال، بل إن من يلبي الدعوة إلى التعاقد في المزيدة أو المناقصة و يدلي بعطائه يعتبر صاحب الإيجاب².

وفي الأخير نشير أن الذين تعرضوا للمناقصات اجتهدوا في تكيفها الفقهي واستنبطوا أحكامها من أقرب المعاملات الشبيهة بها، وهي المزيدة وعلى هذا القول تكون أحكام المناقصة هي أحكام المزيدة، وإجراءات المزيدة وآثارها يمكن تطبيقها على المناقصة دون أي اختلاف³.

ثانياً: البيع بالمزاد والنجش

إن البيع والشراء أمران مطلوبان لما فيهما من فائدة، لكن يجب أن يكون بالطرق المشروعة، التي لا يترتب عليهما إضراراً بالغير، لأن الغرض من البيع هو تحقيق الربح عن طريق الزيادة مما قد يحمل البعض على التدليس للإيقاع بالمشتري، ويكون الربح عن طريق المزيدة بإقترانها بالنجش باطلة، أما الرأي الفقهي لأثر النجش في بيع المزيدة أثبتوا حق الخيار للعائد المتضرر بالنجش فإن شاء ذا قال أكثر المالكية خاصة في حالة علم البائع أتم العقد بالثمن المتفق عليه وإن شاء فسخه، بالنجش أو إتفاق البائع مع الناجش

¹ عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، ط01، دار النهضة العربية، لبنان، 2003، ص 12.

² أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة له، منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص 429.

³ إبراهيم محمد شاشو، بحث حول أحكام المناقصة في الفقه الإسلامي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، ع04، 2011، ص 80.

وهو قول الشافعية، وهذا الرأي يتفق مع مبادئ العدالة في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية التي تحارب وسائل الغش الإضرار بالغير، وبالتالي هناك قاسما مشتركا بين المزايدة و النجش ألا و هو وقوع المزايدة في كليهما و الفاصل بين البيعتين هو قصد المشتري أي إرادته الشراء، فإذا قصد التنافس كان مشروعاً و إذا قصد تحريك رغبة المشتري في الشراء و الإضرار به كان باطلاً¹.

¹روحية مصطفى أحمد الجنش، مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة، ص 50.

المبحث الثاني: الشروط القانونية لمباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني
 إن حق الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي حيث يؤدي المساس بها إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية، حيث أن الحجز العقاري يعتبر الطريقة الوحيدة التي تمس بالقواعد لاعتبارها إجبارية، ومن أجل ضمان هذا الحق أوجب المشرع الجزائري شروطاً أساسية لا بد من توافرها عند اللجوء لمباشرة بيع العقارات في المزاد العلني، التي تتمثل في شروط متعلقة بأطراف العقار سواء الحاجز أو المحجوز عليه في المطلب الأول بفرعين إثنين، وشروط متعلقة بموضوع العقار المراد بيعه في المزاد العلني في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف لمباشرة بيع العقار في المزاد

العلني

تتمثل هذه الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف المتمثلة في الحاجز والمحجوز عليه بالتزام التنفيذ على أموال المدين، كما قد يكون دائناً عادياً أو دائناً ممتازاً كالدائن المرتهن أو صاحب إمتياز أو كحق التخصيص، كما قد يكون شخصاً معنوياً، وقد يكون المنفذ عليه من الغير أو المحجوز عليه شخصاً آخر غير المدين، كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره طبقاً لما جاء في نص المادة 644 من قانون المدني الجزائري¹.

الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالحاجز

إن الحجز التنفيذي على العقار لا يقبل من قبل الدائن الحامل للسند التنفيذي المتضمن التزام بالتنفيذ على أموال المدين، كما أنه في حالة كان شخصاً معنوياً سواء كان خاصاً أو عاماً مثل أن يكون الدائن هو الخزينة العمومية قصد التحصيل على مبالغ في ذمة المدين إتجاه مؤسسات لدول المكلفة بالضرائب.

¹المادة 644 من القانون المدني الجزائري.

أولاً: صفة الحاجز

إن الحاجز هو دائن المدين، حيث يشترط أن يبقى حائزاً لهذه الصفة أي صفة الدان من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها، وهذا قياساً بأحكام المادة 13 من القانون المدني الجزائري التي تشترط في من يرفع الدعوى امام القضاء أن يكون حائزاً للصفة وله مصلحة في ذلك وخصومة التنفيذ حكمها خصومة الدعوى القضائية، فيما يتعلق بحياسة الصفة والمصلحة، والحاجز هو الطرف الفاعل في إجراءات التنفيذ الجبري إذ أن الحق في التنفيذ يكون حكراً عليه ولورثته بعد وفاته¹.

وبالرجوع إلى نص المادة 722 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن: "بقدم طلب الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار، من طرف الدائن أو مثله القانوني أو الإتفاقي"². ويستمد المنفذ له صفته في التنفيذ من الحق الموضوعي الثابت في السند التنفيذي ومن ثم تثبت الصفة في التنفيذ الدائن حتى ولم تكن له صفة الدعوى الصادرة بشأنها السند التنفيذي، ويترتب على ذلك أنه لو ألزم شخص بدفع مبلغ من النقود للآخر، وهو ليس مديناً لهذه الأخير فإن المحكوم له يصبح ذا صفة في التنفيذ، رغم أنه ليس دائناً في الواقع والعلة من ذلك أن صفة المنفذ له تتحدد بما تضمنه السند التنفيذي مجرداً من عنصر المديونية في الإلتزام، إذا لا يمكن للمدين بعد صدور حكم نهائي أن يحتج على صفة الدائن في الدعوى القضائية لأن ذلك يمس بحجية الشيء المقضي فيه³.

¹ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010، ص 70.

² عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط01، منشورات بغداي، الجزائر، 2009، ص 20.

³ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 71..

إن الغرض المقصود من إجراء التنفيذ هو جلب مصلحة لذا هذا العمل يعد من التصرفات النافعة نفعاً محضاً للمنفذ له، التي يكفي لمباشرتها توافر الأهلية للإدارة، فيكفي أن يكون المنفذ له أهلاً لإدارة أمواله كالقاصر المأذون له بالإدارة، وأن يكون طبقاً لنص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مفوضاً لإدارة أموال غيره كالوكيل العام أو الولي أو الوصي ويستطيع المنفذ له إنابة غيره في مباشرة إجراءات التنفيذ سواء كانت النيابة إتفاقية مثل الوكالة أو كانت قانونية مثل النيابة الشرعية وفقاً للقواعد العامة¹.

أما في حالة إذا ما توفي الدائن قبل مباشرة إجراءات التنفيذ أو أثناءها يحل محله خلفه الخاص أو العام كالوارث أو الموصي له، ويتعين في هذه الحالة إثبات صفة الخلف وإعلان المدين عن ذلك قبل البدء في إجراءات التنفيذ حسب نص المادة 615 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ثانياً: السند التنفيذي

يعتبر السند التنفيذي المحور الأساسي الذي بواسطته تنظم عملية التنفيذ، وقد عرفه الفقه على أنه عمل قانوني له شكل معين يضي عليه النظام القانوني قوة خاصة هي القوة التنفيذية على أن عدم توفر الدائن على السند التنفيذي لا يمكن مباشرة التنفيذ الجبري ضد المدين، إذ لا يجوز إجراء أي حجز على منقول أو عقار إلا بموجب سند قابل للتنفيذ لا يقل على 15 سنة من يوم قابليته للتنفيذ، حيث أن مرور هذه المدة تسقط صلاحيته ويصبح غير قابل للتنفيذ³.

¹ تنص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثله القانوني أو الإتفاقي".

² عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 70.

³ آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 66.

لقد إشتراط المشرع الجزائري أن يكون السند التنفيذي يتضمن على عنصر موضوعي وشكلي في الورقة المكونة لسند، عنصر موضوعي يشترط فيه السند التنفيذي يتمثل فيما أقره القانون المدني أي موضوع الحق الذي يجري التنفيذ لإقتضائه المعترف قانونا، حيث تتمثل هذه الشروط في¹:

أ. أن يكون الحق الموجود في السند التنفيذي محقق الوجود، أي أن لا يكون حقا احتماليا أو معلق على شرط واقف لم يتحقق بعد ويجب أن يكون خاليا من النزاع لأن التنفيذ لا يتم إلا بموجب سند تنفيذي والسند التنفيذي هو دليل أو حجة يفترض أنها قاطعة على وجود الحق، وإذا إدعى المنفذ ضده عكس ذلك يجب أن يخضع لإجراءات التنفيذ الجبري ثم يرفع الدعوى ببطلان الإجراءات كما يمكن أن يطلب وقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى البطلان².

ب. أن يكون الحق معين المقدار أي أن يكون محل أداء الإلتزام معين المقدار ومؤدى هذا الشرط أن تعيين المقدار يرجع إلى ضرورة التناسب بين مقدار الحق أو الدين والمال الذي يجري التنفيذ عليه حتى يمكن التعرف على الأموال التي يقف عندها التنفيذ، ضف إلى ذلك إلى أن يكون على علم يقيني بالحق المطالب به³.

ج. أن يكون الحق حال الأداء ومعنى ذلك أن لا يكون الدين موصوفا بشرط أو أجل فلا يكون معلقا على شرط ولا مضافا إلى أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به ومن ثم لا يجوز الإلجبار على التنفيذ⁴.

¹آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع نفسه، ص 67.

²عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 13.

³عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع نفسه، ص 14.

⁴عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 91.

لقد أوجب المشرع الجزائري على الدائن المنفذ وجوب الشروط الثلاثة عند القيام بالحجز التنفيذي، أما إذا كان الدائن يرمي فقط إلى توقيع حجز تحفظي فإن القانون لا يشترط توفر كل هذه الشروط في الحق، إذ يجوز الدائن أن يوقع حجزاً تحفظياً ولو كان حقه غير معين المقدار، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد سمح للدائن الذي بيده سندا تنفيذياً بالحجز تحفظياً على عقار مدينه إذ كان لا يملك منقولات أو لا تكفي لسداد الدين¹.

ولا يكفي لإجراء التنفيذ الجبري أن يكون في حيازة الدائن سندا تنفيذياً يؤكد حقه الموضوعي الذي يسعى لإقتضائه، بل يلزم إلى جانب هذا أن تكون له نسخة تنفيذية لهذا السند والتي هي أصل السند التنفيذي، إذ أن النسخة التنفيذية هي صورة من أصل السند التنفيذي ولا تسلم إلا مرة واحدة، وإذا ضاعت من صاحبها وجب رفع دعوى أمام القضاء المستعجل لأمر تسليمها نسخة تنفيذية ثانية بعد إستدعاء الخصوم للتأكد من عدم التنفيذ سابقاً².

إن الصيغة التنفيذية تعتبر شرطاً شكلياً لازماً يضاف إلى الشرط المستند، حيث أن المحضر القضائي والذي هو مكلف بتنفيذ مضمون السند التنفيذي أين يتعين عليه بتفحص بأن النسخة التنفيذية للسند الممهورة بالصيغة التنفيذية تحوي على الصيغة التي ألزمها المشرع³.

¹آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 67.

²مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2003-2004، ص 85.

³المادة 12 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ع 14، الصادرة في 2006.

فإذا تعلق الأمر بالأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل والأوامر الإستعجالية قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الإستئناف وذلك وفقاً لنص المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية دون إ مهارها بالصيغة التنفيذية¹.

فشرط التنفيذ بغير الصيغة التنفيذية يكون كما يلي:

1. أن تكون حالة إستعجال قصوى وبالتالي تستبعد حالة الإستعجال العادية.
 2. إن القاضي الإستعجالي لا يقضي به من تلقاء نفسه، بل لابد أن يطلبه الخصوم وللقاضي السلطة التقديرية في الإستجابة للطلب من عدمه.
 3. أن يأمر به القاضي الإستعجالي في منطوق أمره، فإذا لم يأمر به فإنه لا يكون ثمة محل لإجرائه حتى ولو كان الأمر صادراً في حالة الإستعجال القصوى².
- يلاحظ أن التنفيذ يتم بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه الأمر الإستعجالي دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه من ناحية أخرى لا محل لوضع صيغة تنفيذية على النسخة الأصلية للأمر الإستعجالي لأن الصيغة التنفيذية لا توضع على الأحكام إلا بعد تسجيلها³.
- أما الصيغة التنفيذية بالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثق، فإن الصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي الرسمي يحررها الموثق الذي يطلب للدائن الذي يطلب الصيغة التنفيذية ولا

¹ تنص المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "الأحكام والقرارات القضائية لا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد إنقضاء آجال المعارضة أو الإستئناف غير أن الأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل والأوامر الإستعجالية تكون قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الإستئناف".

² عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 92.

³ تنص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل 15 يوماً".

يمنحها إلا مرة واحدة وهي نفس الصيغة التي تمر بها الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والسندات التنفيذية الأخرى وهذا طبقا للمادة 131¹.

الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالمحجوز عليه

إن المحجوز عليه هو الشخص الذي تتم إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته وهو الطرف السلبي في هذه العلاقة، وهو من يلزمه القانون بالأداء الثابت في السند التنفيذي، وقد يكون المنفذ عليه من الغير أو المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره² والتنفيذ على العقار المرهون في يد الحائز وذلك تطبيقا لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن، فالتنفيذ في هذه الحالة ضد الحائز الذي إنتقلت إليه ملكية العقار الرهون رغم أنه ليس مدينا وفقا للمادة 911 من القانون المدني³.

أولاً: صفة المنفذ عليه

يشترط أن يكون الطرف السلبي ألا وهو المدين ضده في إتخاذ الإجراءات ضده وكما سبق القول فقد يكون مدينا أصليا للدائن، حيث يشترط أيضا أن يكون صاحب ملكية هذا العقار⁴.

أ. المدين

الأصل أن يكون المنفذ عليه أو ضده هو المدين الذي ترتب في ذمة الإلتزام محل التنفيذ وهو المذكور كطرف سلبي في سند التنفيذ، ولكن هناك صور قد يكون فيها المنفذ

¹المادة 31 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ع 14، الصادرة في 08 جوان 2006.

²عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا لقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 93.

³أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة للنشر، القاهرة، 2001، ص 132.

⁴عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 93.

عليه شخص آخر غير المدين الأصلي ري مثل التنفيذ على خلف المدين، حيث تقضي القاعدة العامة أنه لا تركة إلا بعد سداد الديون ومعنى ذلك أن أموال المورث لا تنتقل إلى الورثة إلا بعد الوفاء بديونه وبالتالي فإن السند التنفيذي الصادر في مواجهة المدين الأصلي ينفذ في مواجهة التركة الموجودة بحوزة الورثة¹.

في حالة ما إذا توفي المدين الأصلي قبل بدء إجراءات التنفيذ فيشترط تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة جملة أو إلى أحدهما في موطن مورثهم وإلزامهم بالوفاء لأحكام المادتين 612 و613 من نفس القانون، حيث يجب تبليغ الورثة بالسند الرسمي وتكليفهم بالوفاء في أجل 15 يوم ويجب أن يشمل التكليف بالوفاء البيانات المذكورة في نص المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

وإذا توفي المنفذ ضده بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل نهايتها فإنها تستمر على تركته وضد خلفه العام ولا تتوقف بالوفاة دون إعلان جديد، وفقا لنص المادة 618 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

وفي حالة ما إذا تم البدء في الإجراءات أو لم يتم البدء فيها وتوفي المنفذ ضده عن ورقة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم يمكن لطالب التنفيذ أن يستصدر أمرا على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها التركة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة وفقا لنص المادة 618 فقرة⁴.

ب. الكفيل العيني

¹ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 94.

² آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 23.

³ تنص المادة 618 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "يجوز لكل من الطرفين، قبل صدور الحكم النهائي في المدة القانونية للطعن عليه، أن يتنازل أحدهما عن حقه بالطعن، وفي هذه الحالة يصبح الحكم نهائياً وينفذ في حال تنفيذ بنود التنازل بشكل صحيح".

⁴ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 76.

يعتبر الكفيل العيني ذا صفة في التنفيذ على ماله رغم أنه ليس مدينا للحاجز ولم يترتب في ذمته أي إلتزام إتجاه المدين، فيكون بقوة القانون ملزم بدفع دين غيره نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه¹، الأمر الذي أقرته المادة 884 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب على الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"².

ج. حائز العقار

هو كل من إكتسب حقا عينيا على العقار مرهون بموجب سند سابق في شهره على شهر أمر حجز العقار دون أن يكون مسؤول عن الدين المضمون فيتلقي الحائز ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، ويجب أن يكون الحائز قد أشهر سنده بعد قيد الدائن المرتهن الرهن حتى يتمكن الدائن من الإحتجاج بحقه إتجاهه والتنفيذ على عقاراته³.

كما تجدر الإشارة إلى أن رغم تعدد صور المحجوز عليه إلا أنه هناك أشخاص لا يجوز التنفيذ عليهم أصلا رغم تحقق صفة المديونية فيهم، وهؤلاء الأشخاص محددين في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 689 من قانون المدني وسواء كانت الاموال المطلوب التنفيذ عليها ممتلكات وطنية عامة أو خاصة سواء كانت عقارات أو منقولات، ولكن المشرع الجزائري بعد تعديل القانون رقم 90-30 نص في المادة⁴.

¹نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 26.

² المادة 884 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

³نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 27.

⁴القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

ثانياً: الأهلية

يشترط أن توجه إجراءات التنفيذ إلى من يتمتع بالأهلية اللازمة بإختلاف نوع التنفيذ لأن إجراءات التنفيذ الجبري تستهدف مال المنفذ عليه أو المنفذ ضده والذي هو العقار، غير أن القانون لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضده أهلاً للتصرفات القانونية لأن هذه الإجراءات تستهدف ماله دونو الاعتداد بإرادته، ضف إلى ذلك أن التنفيذ الجبري على أموال المدين لا يعتبر تصرفاً قانونياً بينه وبين طالب التنفيذ حتى يشترط أهلية التصرفات الضارة محضاً لأن التنفيذ لا يتوقف على إرادة المنفذ ضده¹.

أما إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديمهما أو شخصاً معنوياً فإنه يلزم لصحة الإجراءات أنه توجد ضده من يمثل هؤلاء الأشخاص في كل الأحوال، سواء كان ناقص الأهلية من الأصل أو طراً بعد الإلتزام².

أما إذا لم يكن للمنفذ عليه من يمثله فطالب التنفيذ أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة لطلب تعيين وكيل خاص بموجب أمر على عريضة حتى يتسنى توجيه إجراءات التنفيذ ضده³.

حيث أن المحضر القضائي إذا قام بتوجيه إجراء من الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ ضد قاصر أو من في حكمه دون توجيهها إلى من عينه القانون لتمثيله فإن هذا الإجراء يكون باطلاً وليس قابلاً للإبطال من طرف المدين القاصر، لأن القاصر محمي من طرف القانون ضف إلى ذلك أن عدم إعتراض القاصر على الإجراء الموجه ضده لا يمكن إعتباره قبولاً من هذا القاصر لأن إجراءات التنفيذ لا دخل للإدارة فيها⁴.

¹ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 73.

² محمد حسنين، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 16.

³ عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 73.

⁴ عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 77.

بحيث أنه إن حبس الميّد قد يؤدي إلى الإضرار بالدائن لاسيما إذا قام المدين بالتصرف في أمواله خلال مدة الحبس، لذا وضع المشرع هذا الإجراء لتجنب إنتظار الدائن إنتهاء مدة الحبس ثم القيام بإجراءات التنفيذ ضد المدين المفرج عنه¹، كما أن إعلام المدين بإجراءات التنفيذ المتخذة على عقاره وهو في الحبس كما أن هناك طارئ آخر يمكن الإشارة إليه وهو صدور حكم بشهر إفلاس المدين التاجر حيث أن المادة 245 من القانون التجاري الجزائري².

فحسب نصوص القانون التجاري يقر بأن الدائنين المرتهنيين الذين قد تحصنوا مسبقا ضد الإفلاس بتأمين خاص، لا يمكن منعهم من التنفيذ على العقار مباشرة لان له أولوية على الثمن ولذلك فإن إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون سواء قد بدؤوها قبل شهر الإفلاس أو يبدؤونها بعده فإنهم لا يمكن تقييدهم مع بقية الدائنين العاديين بل يمكن لهم القيام بإجراءات التنفيذ الجبري على العقار بمفردهم ولكن يجب أن توجه هذه الإجراءات ضد الوكيل المتصرف القضائي، بإعتباره صاحب الصفة في تمثيل المدين المفلس قانونا وبالتالي فإن بيع عقارات المدين المفلس من حق الوكيل المتصرف القضائي وحده³.

المطلب الثاني: شروط متعلقة بالعقار موضوع البيع في المزاد العلني

تضمنت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تضمنت في طياتها طبيعة المال المراد حجزه المتمثل في العقار، حيث أن هذا العقار يكون بطبيعته والمتمثل في الأرض، البنائيات، الأشجار، والاعراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض، ثم نتعرض إلى إمكانية الحجز على العقار بالتخصيص وهي الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو إستغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة للنقل، منتوجات

¹محمد حسنين، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 18.

²المادة 245 من القانون التجاري.

³نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 56.

الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة، ثم نيين الحجز على الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن والإنتفاع الواقعة على العقار التي تعتبر عقارات حسب الموضوع.

الفرع الأول: العقار المحجوز بطبيعته

قبل التطرق إلى معنى العقار بطبيعته يجب أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد عرف العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

إن يشترط في المال المراد الحجز عليه أن يكون عقارا بطبيعته وهذا وفقا للمادة أعلاه، لذا يجب علينا أن نوضح ماهو العقار بطبيعته الذي يشمل الأرض، البناء، الأشجار، الأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض².

أولاً: الأرض

هي عقار ثابت بطبيعته حائز لصفة الإستقرار من أصل خليفته الأرض تشمل كل ما تحت سطحها وما في جوفها من مناجم ومحاجز جميعا تعتبر عقارات بالطبيعة، ومن البديهي أنه إذا كان المنجم أو المحرز يعتبر عقارا إلا أن ما يستخرج منه من معادن أو أحجار يعتبر من المنقولات بمجرد فصلها عنه³.

ثانياً: البنايات

¹الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ع 78، الصادرة في 26 سبتمبر 1975.

²تنص المادة 721 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفروزة كانت أو مشاعة".

³نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 245.

تعتبر الأبنية بإتصالها بالأرض عقارا وهي حائزة لصفة الإستقرار بصنع صانع ولفظ الأبنية ينصرف إلى دور السكنى والمخازن والمعامل، يصنفها إلى أي منشأة فنية كالقناطر والخزانات والجسور والأنفاق ولفظ بناء ينصرف إلى جميع أجزائه التي لا يتم إلا بها كالأبواب والشبابيك والمصاعد¹.

ثالثا: النباتات

تعتبر الأشجار عقارات بالطبيعة إذا إتصلت بالأرض إتصالا مباشرا، أي إمتدت جذورها في الأرض وعلى ذلك تعتبر منقولات النباتات التي تنمو في الأوعية والقصار ولو دفنت الأوعية في الأرض، إلا أنه يمكن القول أن الدائن عندما يقوم بالحجز على العقار بطبيعته والتي هب كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل يجب أن يبين هذا النوع من العقارات².

الفرع الثاني: العقار بالتخصيص

لقد نصت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري ما المقصود بالعقار بالتخصيص الذي يجوز للدائن أن يحجز عليه، حيث تنص على أن: "غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"³.

أما المشرع المصري أوضح المقصود بالعقار بالتخصيص في نص المادة 82 من القانون المدني المصري بقولها: "ومع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله"⁴.

¹أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، ط04، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، 1983، ص 258.

²أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، مرجع نفسه، ص 259.

³المادة 683 فقرة 02 من الأمر 07-05 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

⁴القانون رقم 84-131 المؤرخ في 16 جويلية 1984 المتضمن القانون المدني المصري المعدل والمتمم.

حيث يجب على الدائن الذي يريد التنفيذ على العقار بالتخصيص أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

- أ. أن يوضع المنقول بطبيعته في عقار بطبيعته سواء كان هذا العقار أرضاً أو بناءاً.
- ب. أن يوضع المنقول في العقار لمعرفة مالك العقار نفسه أو من ينوب عنه كالوكيل.
- ج. أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد، وعلى ذلك تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات المسلمة لمالك العقار على سبيل عارية الإستعمال مثلاً فالحكمة من ذلك هب إخضاع المنقول لأحكام العقار تأميناً لإستغلاله.
- د. أن يخصص المنقول لخدمة العقار أو لإستغلاله لا لخدمة صاحب العقار، فالسيارة المخصصة لنقل منتجات المصنع تعتبر عقاراً بالتخصيص، أما سيارة صاحب المصنع فتعتبر منقولة لأنها ليست مخصصة لخدمة المصنع أو إستغلاله¹.

الفرع الثالث: العقار المحجوز حسب موضوعه

لقد نصت المادة 684 من القانون المدني الجزائري: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على العقار بما في ذلك حق الملكية"، وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، حيث أن القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتل على الرغبة والإنتفاع معا أما القانون المعدل فقد فصل أكثر من ناحية إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العقارية العينية مستقلة عن حق الرغبة، كالحجز على حق الإنتفاع وذلك وفقا للقانون المتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية².

حيث أجاز المشرع الحق في الحجز على حق الإستعمال أو حق السكنى أو حق الإرتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن والإمتياز وحدها، ومن أبرز الأمثلة التي يجوز

¹ أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، مرجع سابق، ص 261.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها بضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 53، الصادرة في 2003.

فيها للدائن الحجز على حق الإنتفاع ما نصت عليه المادة 08 من القانون رقم 87-19 المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث تنص المادة على أنه يجوز حجز حق الإنتفاع كما يجوز التنازل عنه¹. كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أقر إمكانية الحجز على الحقوق العينية العقارية للمدين سواء كانت مفرزة أو مشاعة، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 721 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفروزة كانت أو مشاعة"².

¹ رابح حمانى، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجلس قضاء برج بوعرييج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، ب.س.ن، ص 4.

² المادة 721 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني

الإجراءات بيع عقار في المزاد العلني

تمهيد

سنتناول في هذا الفصل مرحلة البيع العقار عن طريق المزاد، وسنتعرض فيه إلى الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار، ثم إعداد العقار محل البيع وتحديد زمان ومكان إجراء المزاد إلى كيفية الإعلان والنشر عن جلسة البيع، ولبيان ذلك سيتم التطرق أولاً إلى الإجراءات المتبعة بجلسة المزاد ونتعرف من خلالها على إجراءات سير جلسة المزاد وكيفية إجراء البيع (مبحث أول) وصدور حكم رسو المزاد، كما سنتعرض إلى الآثار المترتبة عن بيع العقار بالمزاد العلني والمتمثلة في نقل لمكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، وتطهير هذا العقار من الحقوق العينية المثقل بها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني

سنتناول في هذا المبحث حول كل الإجراءات التي تتضمن جلسة الإعلان عن المزاد العلني حتى إلى ما بعد المزايدة على العقار المتمثلة في تسليم العقار للطرف المتحصل على هذا العقار في المزاد، حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين إثنين، حيث سنقوم بدراسة الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سنقوم بتبيان الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني

نقصد بالإجراءات السابقة على انعقاد جلسة البيع بالمزايدة بتلك الإجراءات الممهدة والتحضيرية لانعقاد جلسة بيع العقار لذلك لا بد من إتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون وحددها، حيث تم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني بإعتماد أكبر عطاء يقدم، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع، وبعدها يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني، حيث سوف نقوم بالتطرق إلى إعداد العقار للبيع على مستوى المزاد العلني في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني بتحديد مكان وزمان البيع العقار بالمزاد العلني.

الفرع الأول: إعداد العقار للبيع

بعد أن يتم الحجز على العقار بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية تبدأ المرحلة التالية وهي مرحلة إعداد العقار لبيعه، وفي هذه المرحلة أوجب القانون على الدائن مباشرة الإجراءات كأن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع وذلك خلال مدة معينة وأن يرفق مع هذه القائمة بعض الأوراق ثم يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع¹، ويلاحظ المشرع الجزائري بأنه قد إهتم بالمرحلة التي تسبق بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط، وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز و المحجوز عليه على أعلى ثمن، وتتمثل هذه الإجراءات

¹ علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر،

في إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة إختصاصها تطبيقاً لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم¹، والإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للإعتراض على القائمة بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً لذلك، ومن ثمة الإعلان عن البيع وهذا ما نصت عليه المادة 740 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

أولاً: إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه، والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها وذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل الملاحظات والاعتراضات على هذه القائمة، وحسب رأي الفقه الفرنسي فإن القائمة تعتبر قبل جلسة الاعتراض مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف³.

ووفقاً للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم إذا لم يتم المدين الحجز عليه بالوفاء خلال 30 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقدر بدائرة إختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات التي في حالة تعددها ووقوعها في دوائر إختصاص أكثر من محكمة واحدة، وهذا الإيداع يتم على صورة محضر يعده ويحرره أمين ضبط المحكمة ويؤشر عليه رئيس المحكمة⁴.

¹المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم

²المادة 740 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

³آمال بن بريج، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، دفاثر السياسة والقانون، المجلد 13، ع01،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لويسي، البليدة، الجزائر، 2021، ص 216.

⁴حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 292.

أ. البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع

الهدف من إيداع قائمة شروط البيع هو بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد لشراء العقار أم من له مصلحة تتعلق به، ولذلك فهي تشمل على ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ وعلى بيان العقار محل التنفيذ وقيمه على وجه التقريب، ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون ومشروع عقد ابيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسة وإيداع ما يعني لهم من ملاحظات بصدده، وقد أوجب المشرع في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ أن تشمل قائمة شروط البيع على البيانات التالية:

1. إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين، وموطن كل منهم.
2. بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه مع تحديد مبلغ الدين.
3. تاريخ إنذار الحاجز أو الوكيل العيني إن وجد وتبليغه بالوفاء بمبلغ الدين خلال شهر.
4. تعيين العقارات في أمر الحجز مع بيان موقعها ومساحتها وحدودها ورقم القطعة الأرضية وإسمها عند الإقتضاء وإن كانت مفرزة أو مشاعة، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينها كما لو كان العقار بناية يذكر الشراع ورقمه وأجزاء ومشمولات العقار.
5. كما أن الشروط التي يقترحها الدائن لمباشرة إجراءات التنفيذ لكي يتم البيع على اساسها ويعرضها على أصحاب الشأن، بقصد إيداع ما يرون من ملاحظات بصددها وهي تختلف باختلاف كل حالة على حدى، إذ يلتزم بهذا الراسي عليه المزاد بإعتبارها شريعة المزاد.

6. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغل العقار هل هو مؤجر أو معار أو أنه

شاغر².

¹المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

²حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2012، ص 301.

حيث يمكن أن تدرج في دفتر الشروط بعض البنود التي تتعلق بكيفية البيع وضمن ودفع الثمن، ولا عبء لأي شرط يخالف النظام العام والآداب كما لو تناول منع بعض الأشخاص من دخول المزاد بدون وجه حق أو شرط السماح للمنعين من الشراء بالدخول في المزاد¹.

أما فيم يخص الثمن الأساسي لبيع العقار في المزاد العلني يحدد بالقيمة التقريبية له في سوق العقارات المماثلة أو تعيينه من طرف الخبير، ويحدد الثمن بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة والمحدد مسبقاً من طرف رئيس المحكمة ويجب على الخبير المعين إيداع تقرير بأمانة الضبط خلال 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بخبير آخر عملاً بالمادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

7. تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل من حيث تحصيل الإيرادات وزيادة المتزايدين مع ذكر الضمن الأساسي لكل جزء، لكل لا يجوز تجزئة محل الحجز إذ كان وحدة إستغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية إذ يجب أن تباع دفعة واحدة.

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع وهي التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار، ويؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة الشروط للبيع وتاريخ جلسة البيع والإعتراضات وتحديد جلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقاده، وإذا خلت القائمة من هذه البيانات تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال

¹حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 293.

²معزوز دليمة، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، ع01، 2021، ص 150.

أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حق التمسك بإبطالها، ويمكن إعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي إذا تم إلغاء هذه القائمة¹.

حيث ترفق قائمة شروط البيع عند إيداعها حسب نص المادة 738 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية بالوثائق التالية:

1. نسخة من السند التنفيذي الذي يم الحجز بمقتضاه.
2. نسخة من أمر الحجز.
3. نسخة من محضر التبليغ الرسمي المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.

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

5. مستخرج جدول الضريبة العقارية².

ب. التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

وفقا لنص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع أوجبه المشرع تبليغ بعض الأشخاص عن طريق المحضر القضائي بتوجيه إنذار بالإطلاع على القائمة وذلك من خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع وهذا ليتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم وإعتراضاتهم وهذا ما نصت عليه المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ وهم:

1. المدين المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو محل إقامته.
2. الكفيل العيني والحاجز للعقار أو الحق العيني إن وجد.
3. المالكين على الشيوع إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.

¹ حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 302.

² أحمد أبو الوفاء، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 315.

³ محمد كنارة، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، مجلة العلوم القانونية والسياسية،

المجلد 13، ع02، سبتمبر 2022، ص 240.

4. الدائنين المقيدين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في موطنهم المختار.

5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك القاسم أو المقايض به إن وجد.

6. إلى الورثة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن مختار فموطن المتوفى دون

بيان الأسماء والصفات، ليطلعوا على قائمة شروط البيع ولتدرج ملاحظاتهم قبل

البيع¹.

كما يجب أن يشمل محضر التبليغ الرسمي قائمة شروط البيع طبقاً للمادة 741 من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2. تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

3. الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

4. تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة

البيع بالمزاد العلني.

5. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات

المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها².

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص المعنيين بها، يقوم المحضر القضائي

بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختاره المخضر تبعاً لأهمية الأموال

المحجوزة بغض النظر عن اللغة الصادرة بها، كما يقوم بالتعليق في لوحة إعلانات المحكمة

التي يوجد بها العقار خلال 08 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة

¹ بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة

أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 60.

² المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

من الإعلان في الجريدة و النسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي وفي أمانة ضبط المحكمة¹.

ثانيا: الإعتراض على قائمة شروط البيع

لقد خصص المشرع وسيلة إجرائية هامة بغرض تصفية جميع المنازعات التنفيذية الخاصة بالعقار، قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني المتمثلة أساسا في الإعتراض على قائمة شروط البيع².

أ. تعريف الإعتراض

الإعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار التي يبدي بها ذوو الشأن ملاحظاتهم ويتم بموجبه التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أو موضوعي أو تعديل شروط البيع الواردة في القائمة المودعة بأمانة ضبط المحكمة والمبلغة رسميا إلى الأشخاص الذين لهم الحق في الإعتراض على هذه القائمة، ويعتبر الإعتراض على قائمة الشروط البيع بأنه خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، له ميعاد معين وإجراءات محددة قانونا³.

ب. موضوع الإعتراض

يتخذ الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني عدة صور أهمها

1. أوجه البطلان

إعتمد المشرع الجزائري على النظرية الحديثة في البطلان في المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تقضي بأن البطلان لا يقرر إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به إثبات الضرر الذي لحقه وفقا للمادة 60 قانون الإجراءات

¹ عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط01، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 244.

² حمة مرمرية، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، 2008، ص 197.

³ مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 649.

المدنية والإدارية، ونتيجة لذلك فرق المشرع بين البطلان المطلق الذي لا أثر له قانونا والبطلان النسبي المعلق على مطالبة الأطراف مع قابلية التصحيح، وقد تصدت المادة 643 قانون الإجراءات المدنية والإدارية لحالة قابلية إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز للإبطال وليس الحالة البطلان المطلق ونستند فيما ذهبنا إليه على:

- أن المطالبة بالبطلان إجراء أمر جوازي.
 - قابلية الحق في طلب الإبطال للسقوط¹
- أما عن الإجراءات الواجب إتباعها عند المطالبة بالحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار فنذكرها على النحو الآتي:
- يقدم الطلب من طرف المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة وهو الغير في التنفيذ ضد الحاجز والمحضر القضائي.
 - يقدم الطلب بموجب دعوة إستعجالية أمام المحكمة التي يباشر فيها التنفيذ خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في الإبطال وأعتبر صحيحا.
 - أما إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي جاز الحكم على المحجوز عليه بغرامة مادية لا تقل عن 20000 دج².

2. الملاحظات

يقصد بالملاحظات الطلبات التي تبدي من كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين الممتازين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته ويكون إبدائها بدون رفع دعوى، على شكل عريضة ويمكن أن تتمحور الملاحظات في النقاط التالية:

¹المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

²عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص 126.

- الزيادة في الثمن الأساسي، ويكون ذلك بناء على تقدير خبير عقاري وفقاً للمادة 739 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبيع العقار صفقة واحدة أو على صفقات.
- إضافة بعض الشروط، لأن فيها مصلحة لطالبيها، أو طلب صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق إلى الإشارة إلى حقه كي لا تنازعه فيها مشتري العقار.
- التعديل بحذف شرط مخالف للنظام العام أو الآداب العامة مثل إستبعاد شخص من المزايدة بدون وجه حق، أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقال العقار¹.

3. وقف إجراءات البيع

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نص على حالات معينة يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لأبداء بعض الطلبات تهدف في مجملها إلى وقف إجراءات البيع مؤقتاً أو تأجيلها، ولعل من أهم هذه الحالات²:

1. الحالة الأولى

طلب وقف البيع بعض العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز وفقاً للمادة 743 قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المعينة المحجوزة، إذا ثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات التي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين. يحدد الأمر الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي تتوقف عليها إجراءات البيع مؤقتاً، ومع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم

¹المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

²فيصل الوافي، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، 2012، ص 80.

برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات إذا لم يكف ثمن ما بيع من عقارات للوفاء بحقه¹.

طبقاً لأحكام المادة 744 قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجوز للمدين أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري إذا ثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار في سنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين الحاجزين، و يعين الأمر الصادر بتأجيل الموعد الذي تبدأ فيه الإجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون، و للمحكمة كامل السلطة في تقدير وجاهة الأسباب التي تدعو لطلب تأجيل إجراء البيع و لاطمئنانها على قدرة المدين على الوفاء في أجل الذي تحدده له والغرض منه تمكين المدين من فرصة الوفاء بما هو مطلوب منه وتأجيل بيع العقار بعد قيام القرينة على ترجيح إمكانية الوفاء، إذا أمهل، و يحدد الأمر الصادر بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف في إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء وطلب تأجيل إجراءات بيع العقار في أي حالة تكون عليها الإجراءات إلى ما قبل اعتماد العطاء².

2. الحالة الثانية

طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ، حيث نص المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق البيع بالمزاد العلني، والتأثير بذلك قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل سقط في ذلك³، غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد،

¹ حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، مرجع سابق، ص 200.

² مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، مرجع سابق، ص 662.

³ حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، مرجع سابق، ص 202.

قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع¹.

الفرع الثاني: تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني

إستنادا للنصوص القانونية يجب أن يتم بيع المال المحجوز يجب أن يتم دائما بإتباع إجراءات المزايمة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان إنعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع، وعليه سوف نتناول تاريخ ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني على النحو التالي:

أولاً: تحديد تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني

يضبط موعد البيع المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع المودع لدى أمانة ضبط المحكمة، والذي يخبر به أصحاب الشأن إذا لم يقدم أي إعتراض على القائمة، أما إذا قدمت إعتراضات فإن التحديد المقدم يسقط، لذلك يجب تحديده مرة أخرى بناء على طلب يقدمه المحضر أو أي طرف من الأشخاص المشاركين في عملية الحجز على العقار أن يكون مقيدا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة ولا يصدر هذا الأمر إلا بعد التحقق والفصل في جميع الإعتراضات التي سجلت، ويخطر المحضر القضائي الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني والحائز إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني 08 أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة².

ثانياً: مكان إجراء ابيع بالمزاد العلني

على رئيس المحكمة أن يحدد مكان بيع العقار المحجوز، إذ يجب أن يراعي في هذا الصدد ما ورد في نص المادتين 740 و 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تأكدين أن مكان بيع العقار يجب أن يكون في دائرة إختصاص المحكمة التي أودعت فيها

¹ عبد الرحمن بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجنائية، مرجع سابق، ص 248.

² أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط10، منشأة المعارف، مصر، 1991، ص 676.

قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر فمنها يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين أو الدائنين¹.

الفرع الثالث: الإعلان عن البيع

يعد الإعلان عن البيع من الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان والمكان المعنيين، والهدف من هذا الإجراء هو إعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والإشتراك في البيع بالمزاد العلني، وعليه فهو يعد أحد العوامل الرئيسية التي تساهم في نجاح عملية البيع بالمزاد العلني.

أولاً: الإعلان عن إجراء البيع بالمزاد العلني

حتى تتعد عملية البيع بالمزاد العلني لابد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان، إعلان خاص ويكون لأطراف خصومة التنفيذ، وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء².

أ. الإعلان الخاص

توجب المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة 08 أيام قبل إنعقاد جلسة المزايدة على الأقل، دون أن تنص على الجزاء المترتب في حالة عدم إخبارهم بهذا الموعد، والمبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه ذلك أن التبليغ الموجه إلى أطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن إعلامهم لاحقاً بجبسة البيع، لأن البيع يتضمن تاريخ وساعة البيع بالمزاد

¹ حميد نومش، بيع العقار المحجوز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2013، ص 96.

² أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 666.

العلني ويكون هذا الإعلان متى أوقف البيع، بعد تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع والإجراءات¹.

ب. الإعلان العام

بعد أن يتم إعلام ذوي الشأن بيوم ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، ولكي يزيد عدد المشاركين في المزيدة، يقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع، وقد ألزمت المادة 749 قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع يتضمن البيانات التي يتضمنها مستخرج البيع والمحددة بنفس المادة المذكورة أعلاه موقعا منه في آجال ثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل من تاريخ حلول جلسة المزاد ، وذلك عن طريق النشر والتعليق الذي يكون على نفقة طالب التنفيذ، ويتضمن هذا المستخرج المراد إعلانه بيانات محددة وهي:

1. إسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
3. ثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري..
4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع².

بهذا فإن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني للحضور يتم عن طريق التعليق والنشر ويثبت بتقديم صورة إلى الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل لذلك، وقد حدد المشرع بموجب

¹حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012، ص 124.

²سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد لبيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 01، ع02، 2021، ص 14.

المادة 750 قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهذا لكي يحدد الإعلان أغراضه ينبغي أن يحصل بطريقة من شأنها إعلام أكبر عدد من الجمهور وهاته الأمكنة هي:

1. في باب أو مدخل لك عقار من العقارات المحجوزة فإذا كان العقار أرضا جرداء يكون التعليق على لوحة تثبت على الأرض المراد بيعها.
2. جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز وهذا بالنشر في إحدى الصحف اليومية.
3. في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
4. في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
5. في الساحات والأماكن العمومية.
6. في أي مكان آخر يحتمل أن يتضمن جلب أكبر عدد من المزايديين مثلا على أبواب الملاعب والأسواق.¹

ولكي يحقق الإعلان عن البيع أغراضه ينبغي أن يتم في موعد مناسب، وذلك فإن الموعد المناسب هو ذلك الموعد الذي يحقق التوازن بين مصلحتين، مصلحة الراغبين في الشراء التي تستدعي اشتراط الحصول على الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بفترة مناسبة ليتمكن الشخص الراغب في الشراء من التفكير والإستعداد للشراء، هذا ما فعله المشرع الجزائري في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتحديد الميعاد ب30 يوما على الأكثر و 20 يوما على الأقل على تاريخ حلول جلسة المزايدة.²

ثانيا: الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق

¹المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

²المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تنص المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل إفتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، إذا فصل برفض طلب الإلغاء أمر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً"¹.

ما يستنتج من نص هذه المادة أنه إذا أخل المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق أجاز المشرع للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع 03 أيام على الأقل كشرط لقبول الطلب، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع بالمزاد العلني لكن قبل الإفتتاح بأمر غير قابل للطعن وذلك إما بإلغاء إجراءات النشر والتعليق، ويترتب عنه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، أو برفض طلب الإلغاء ويتبع ذلك إفتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً"².

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني

بعدما تعرضنا إلى الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار والمتمثلة في إعداد العقار للبيع وتحديد مكان وزمان إجراء المزايدة والإعلان عن البيع، سنتعرض في هذا المطلب على الإجراءات أثناء وخلال جلسة المزايدة، وكيفية إيقاع البيع وصدور حكم رسو المزاد، وذلك في فرعين، نتناول في الفرع الأول كيفية إجراء المزاد العلني، ونتعرض في الفرع الثاني إلى حكم رسو المزاد.

¹المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

²عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجنائية، مرجع سابق، ص 250.

الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

سنعالج في هذا الفرع الإجراءات التفصيلية التي على أساسها تتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني وإلى الكيفية التي يقع بها البيع وصدور حكم رسو المزاد، ونتطرق إلى بعض العوارض التي قد تعترض عملية بيع العقار وتحول دون مواصلة السير في إجراءات البيع، وعلى هذا الأساس نقسم هذا الفرع إلى قسمين، الأول إلى إجراءات جلسة المزايدة، ثم بعض العوارض التي قد تطرح على المحكمة الناظرة في جلسة البيوع العقارية.

أولاً: إجراءات جلسة المزاد

يتولى محافظ البيع إجراء المزايدة أي البيع بالمزاد العلني مهما كانت قيمة العقار وتجري المزايدة في المكان والزمان المحددين لها، وذلك وفقاً لأحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض رئيس القسم العقاري، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتكون بحضور المحضر القضائي، وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بتاريخ الجلسة ب 08 أيام على الأقل¹ وحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة أشخاص، وبعد إنعقاد جلسة البيع تحت إشراف الرئيس يجب على الرئيس قبل الأمر بإفتتاح المزاد العلني التأكد من حضور أو غياب أطراف الحجز ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم وإعلان البيع بالتأكد من إجراءات النشر والتعليق، والتأكد من مدى توفر النصاب من المزايديين، كما يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي².

¹المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

²القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

بعدها تبدأ جلسة المزايمة بالمناداة، ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة، إذن وبعد التحقق من كافة الشروط المطلوبة والتي يجب على قاضي التنفيذ التأكد منها تبدأ إجراءات البيع بالمزايمة وفقاً لما حدده القانون¹.

أ. إعتماء العطاء الأكبر

بعد إفتتاح المزاد تبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى وكل عرض يكون مستقلاً تماماً عن غيره من العطاءات الأخرى، ولا يعتبر أي عرض مبني العرض السابق عليه وإنما يعد كل عرض في ذاته إيجاباً غير مقترن بأي شرط، ومتى حكم ببطلان العرض الأخير يجب إعادة المزاد من جديد مع عدم الإعتماء بأي عرض سابق²، حيث يقرر الرئيس رسو المزاد على المزايمة الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ويلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة أمام ضبط المحكمة، ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه 08 أيام وهذا ما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة الحجز على عدة عقارات وترتب بيعها على التعاقب فإنه يراعي ذلك في التنفيذ عند المزاد³.

ب. جلسات المزايمة

لقد نص القانون على جلسات للمزايمة ينصه على جلسة المزايمة الأولى والجديدة والمالية طبقاً للمادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين الأسباب التي قد تطرأ حتى يتم تأجيل جلسة المزايمة وهذا كالاتي:

1. في الجلسة الأولى عند إفتتاح جلسة المزايمة فإذا تقدم المزايدون وتم عرض أكبر عطاء فإن المزاد يرسو على من تقدم بأكبر عطاء، لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان

¹ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 520.

² أحمد أبو الوفا، مرجع نفسه، ص 521.

³ المادة 757 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

عقد جلسة للمزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها إلى تاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع إما بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايديين وضعف العروض حسب ما جاء في المادة 753 من قانون الإجراءات الدنية والإدارية، أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه للأحد الأسباب في حالة عدم توافر النصاب من لمزايديين، أو إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي، أو في حالة عدم تقدم أي عرض خلال 15 دقيقة الواردة في المادة 753 و1754¹.

2. نصت المادة 754 فقرة 04 من قانون الإجراءات الدنية والإدارية وبعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات وينوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم المصاريف القضائية ثم نحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار، فإذا تبين أن العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي غير كاف لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق².

3. كما يباع العقار أو الحق العيني العقار لم تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له³.

ثانياً: عوارض بيع العقار

إن جلسة بيع العقار المحجوز تتعقد في الميعاد وفي التاريخ وفي المكان وفي الساعة المحددة لها بموجب الأمر المتضمن تحديد جلسة بيع العقار المحجوز، والأصل أن يتم الشروع في إجراءات بيع العقار في هذه الجلسة لكن قد تحدث بعض الأسباب أو الظروف

¹آمال بن بريح، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، مرجع سابق، ص 221.

²معزوز دليلا، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مرجع سابق، ص 153.

³آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقاً بأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، د.ط، دار العرب للنشر والتوزيع،

الجزائر، 2011، ص 154.

والعوامل التي تحول دون الإستمرار في إجراءات البيع، وبذلك فقد يتم تأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة¹.

أ. تأجيل البيع

يتبين من نص المادة 753 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه قد تحدث ظروف تؤدي إلى التأجيل ومن بين هذه الظروف نجد حالة عدم تقدم أي أحد بأى عرض، أو في حالة ضعف العروض يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي تؤدي إلى تأجيل المزايمة بل إكتفى بالقول إذا كانت أسباب جدية، وترك أمر تقديرها إلى سلطة القاضي، ويمكن إجمال الأسباب المؤدية إلى التأجيل كما يلي²:

1. يجوز للقاضي الحكم بالتأجيل بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا قدم سببا جديا في ذلك وإقتنع بوجهة الأسباب التي بني عليها الطلب.
2. إذا امر القاضي عند فصله في الإشكال المتعلق بإجراءات تمهيدية للبيع بإعادة الإعلان³.
3. إذا لم يتقدم للشراء أي أحد أو قام قدم من العروض غير كاف فإنه يحكم بتأجيل المزايمة وذلك وفقا للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

ب. وقف البيع

¹بداوي عبد العزيز، ص 112.

²تنص المادة 753 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض.

³بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 112.

⁴حسيان رضا، مرجع سابق، ص 130.

يشبه وقف البيع في التأجيل لأن كليهما مبني على أساس جدية إلا انهما يختلفان من كون الوقف لا يتم غالبا فيه تحديد المدة على عكس التأجيل فالحكم القاضي به يحدد جلسة البيع والوقف قد يكون إجباري أو قد يكون جوازي¹.

1. الوقف الإجباري: ومن أسباب الوقف الإجباري للبيع مايلي:

- تخلف أي شرط جوهري لإجراء التنفيذ.
- إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به أمرت المحكمة بإجراء التحقيق فبه.
- إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقايض وكان قد رفع اعتراضا على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات².

2. الوقف الجوازي

إن حالات الوقف الجوازي غير محددة فيجوز لمحافظ البيع أن يوقف إجراءات التنفيذ وإذا طلب منه ذلك ورأى جدية السبب، ففي حلة وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة عليها إذا كانت قيمة أحدهما تكتفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين الحاجزين، وإذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي المصلحة التقدم إلى السيد رئيس المحكمة المختصة بطلب تحديد يوم البيع³.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد

إن إيقاع البيع بالمزاد العلني على العقار يتم عند إعتقاد العرض والعطاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية وفي نفس الجلسة وفور إعتقاد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد ملزما بدفع المبلغ الذي رسا به المزاد في المدة التي حددها القانون.

¹ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 986.

² تيبيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 656

³ حسيان رضا، مرجع سابق، ص 131.

أولاً: المقصود بحكم رسو المزاد ببيع العقار

هو ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايمة الخاصة ببيع العقار وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص الذي قدم آخر عرض بعد النداء به ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ويعتبر حكم مرسي المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية، وهو الهدف الذي يصبوا إليه كل دائن حاجز بغرض إستيفاء دينه من ثمن بيع العقار¹.

ثانياً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

هناك إختلاف في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات بتعدد النظرات خاصة في التشريع الجزائري.

نصت المادة 60 من القانون المدني على أنه لا يتم العقد في المزايمة إلا برسو المزاد، ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا وجاءت هذه المادة في الفصل الثالث المعنون بالعقد في القسم الخاص بشرط العقد وهذا النص جاء عاما ليشمل بذلك جميع المزايمة سواء كانت البيوع الإختيارية أو الجبرية².

وطبقا للمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الحكم برسو المزاد يعد من بين السندات التنفيذية والواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء وهو بيع لا يختلف عن البيع الإختياري إلا أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا عنه ويتحول هذا الحكم بعد مشهده كسند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد، ولقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد على أنه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة، وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية وغنما هو مجرد محضر

¹بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 128.

²المادة 60 من القانون المدني.

لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه على من رسا عليه المزاد، وهو قرار يصدر عن القاضي بما له من سلطة ولائية¹.

غير أنه الرأي الراجح هو الرأي الذي يعتبر البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في العطاء ويرجع هذا الرأي لأن تطابق الإرادتين منعدم فيه والإختلاف الباعث الدافع عن البيع الرضائي عن الباعث في البيع القضائي، مع أن طلب البيع بإعتباره إجراء جوهري، إلا أنه أمام عدم إشتراط المشرع ورده في شكل معين، يمكن القول أن المشرع لم يترتب على تخلفه بطلاناً مطلقاً وإنما يترتب عنه بطلان نسبي².

ثالثاً: القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد

رسم المشرع إجراءات التنفيذ على العقار ووضع قواعد إجرائية ثابتة كما خول للقاضي سلطة إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، لأن حسن سير يقتضي هذا، فصاحب الحق لا يملك الوقت الحاضر أن يقتضي حقه بنفسه، ومن ثم صار من شأن الدولة أن تضع قواعد إجرائية ثابتة لتسيير حصول صاحب الحق على حقه من مدينه، وعليه فالمشرع فرض على المدين مالك العقار أوضاع قانونية خاصة تؤدي إلى بيع عقاره جبراً وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى القواعد التي تحكم رسو المزاد³.

أ. مشتملات أو بيانات حكم رسو المزاد

يستفاد من نص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه ونظراً للطبيعة الخاصة لحكم رسو المزاد أوجبت المادة أن يتضمن هذا الحكم مجموعة من البيانات وضوابط معينة يجب مراعاتها في هذا الحكم وسوف نعرضها على النحو التالي:

1. السند التنفيذ الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما ما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

¹إسارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد ببيع العقار والآثار المترتبة عنه، مرجع سابق، ص 14.

²حسين رضا، مرجع سابق، ص148.

³المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

2. تعيين العقار أو الحق العيني العقار المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
3. تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقار المباع.
4. إجراءات البيع بالمزاد العلني.
5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً.
6. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.
7. توقيع القاضي وأمين الضبط الحكم¹.

ب. شهر حكم رسو المزاد

من المعلوم أن ما يؤكد أن حكم رسو المزاد ليس حكم كالأحكام الفاصلة في النزاعات والخصومات القضائية هو هذا الحكم لا يبلغ لأطراف الحجز طبقاً لأحكام المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويعد سندا تنفيذياً إذ ينفذ جبراً في مواجهة المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني².

وطبقاً لنص المادتين 16 و17 من القانون 74/75 المتعلق بالشهر العقاري³ وكذا القانوني المدني فالشهر هو وسيلة انتقال الملكية وبهذا فإن الملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد فهذا الأخير يعد سند للملكية⁴.

¹حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 314

²حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 212.

³مر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر. ع.92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976

⁴لغيت عمارة، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم، عنابة، 2002، ص 86.

وقد نص المشرع في المادة 762 فقرة 02 على أنه لا بد من قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي حتى تنتقل الملكية خلال أجل شهرين من تاريخ صدور الحكم، وتتم إجراءات الشهر هذا الحكم بالمنطقة العقارية في دائرة اختصاصها موقع العقار وهذا وفقاً لنص المادة 774 وذلك دون مراعاة أصل الملكية¹.

ج. الطعن في حكم رسو المزاد

أشرنا سابقاً بأن حكم رسو المزاد ليس حكماً قضائياً، وإنما هو قرار ولائي والأصل في الأعمال الولائية وبحسب ما ذهب إلى الفقه التقليدي لا تخضع لطرق الطعن التي تخضع لها الأعمال القضائية وذلك نظراً لإمكانية رفع دعوى أصلية للمطالبة ببطلانها، إلا أن الفقه الحديث يذهب إلى ضرورة خضوع الأعمال الولائية لطرق الطعن وخصوصاً الاستئناف غير أن طرق الطعن هذه قد نظمها القانون لتلائمها مع الأعمال القضائية وليس الولائية².

فالأصل أن حكم إيقاع البيع من حيث المضمون لا يعتبر حكماً قضائياً بالمعنى المفهوم للأحكام إذ أنه لا يفصل في خصومة ولا يحسم نزاعاً ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام أي وفقاً للشكل المحدد لها في القانون³، ذلك بأن المشرع أقر بعدم جواز الطعن في حكم رسو المزاد عن طرق الطعن العادية أو غير العادية لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية، وهذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد باعتباره عمل ولائي لا قضائي حسب نص المادة 765 حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن⁴.

¹ المادة 762 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 300.

³ حابمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 260.

⁴ المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

بما أن المشرع لم ينص على طريقة خاصة لطعن حكم رسو المزاد إلا أنه يبقى خاضع لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، حيث يمكن الطعن فيه قضائياً بدعوى البطلان المبتدئة في المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها، تعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ وتبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات المزايدة أو في شكل الحكم، وهذه الطريقة تمارس من طرف المدين المنفذ عليه أو الحاجز والكفيل العيني والدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة¹.

د. حالات إعادة بيع العقار

إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد، ففي هذه الحالة يرى المشرع ضرورة إعادة البيع مجدداً على ذمته، كما أن المشرع اعتمد طريقة إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة مسدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول على الأقل حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه منها بيع العقار بثمن بخس²

1. إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد والمقصود بهذا الإجراء هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن التزامه وإعادة بيعه بغير إتخاذ إجراءات تنفيذ مبتدأه³.
إذا لم يرق الراسي عليه المزاد بتقديم الإلتزامات التي ترتبت على عاتقه برسو المزاد والمتمثلة في إبداع باقي الثمن الراسي عليه المزاد والرسوم والمصاريف خلال أجل أقصاه 08 أيام أمام أمانة ضبط المحكمة الجاري بها البيع، ويبقى هذا الإخلال مستمرا حتى بعد إعداره بالدفع، يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة وحكم جديد ، وذلك طبقا للمادة 757 بنصها على أن الراسي على المزاد يجب أن يدفع 1/5 الثمن والمصاريف والرسوم حال انعقاد الجلسة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام فإذا لم يرق بإيداعه كاملا يتم

¹ بلقاسم محمد أمين، مرجع سابق، ص 586.

² بلغيت عمارة، الوجيز في الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 88.

³ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 586.

إذاره بالدفع خلال 05 أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته. كما يجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن بين البيع الأول والثاني إن وجد، ويلزم الراسي عليه المزاد بتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 90 من المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹ وهذا نجده في البيع الإجباري كما في البيع الإختياري، وإذا ما تخلف عن التسجيل خلال الشهرين التاليين لتاريخ المزاد فجزاؤه إعادة البيع على ذمته².

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن بيع العقار في المزاد العلني

إن حكم رسو المزاد هو عمل من أعمال السلطة العامة يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في رسو المزاد على أكبر عطاء أو دفع الثمن الذي هو شرط ضروري لصدوره ، وبما أن حكم رسو المزاد ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة وتحت إشرافها فهو إذن لا يختلف عن البيع الإختياري، ومن ثم كانت آثاره لا تختلف في جملتها عن آثار البيع الإختياري ما لم ينص القانون على إستبعاد أثرها وهي الإستثناءات التي أوردها المشرع فيترتب عن حكم رسو المزاد تمتع المشتري في المزايدة جملة من الحقوق وتقع على عائقه جملة من الإلتزامات، فيصبح له الحق في إستلام العقار والإستئثار بثمراته، كما يؤدي تسجيل حكم إيقاع البيع إلى نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد³.

وعلى ضوء ما سبق يمكن إستعراض أهم هذه الآثار، ولهذا سنتطرق في المطلب الأول لتسليم العقار ونقل ملكيته لراسي عليه المزاد، ونتطرق في المطلب الثاني لتطهير العقار أو الحق العيني العقاري.

¹المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم

بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34 ، الصادرة في ماي 1993.

²الوفاي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع،

الجزائر، 2012، ص 110.

³جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 80.

المطلب الأول: الإلتزام بتسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد
 المقصود بتسليم العقار للراسي عليه المزاد (المشتري) هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم يستلمه ماديا، وهذا ما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني بأنه: " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم يستلمه ماديا، مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء"¹.
 ويقتضي تسليم العقار للراسي عليه المزاد تسليمه مع ملحقاته التي تم حجزها مع هذا العقار وهو كل ما أعد بصفة دائمة لخدمة هذا العقار، فحقوق الإرتفاق تعد من ملحقات العقار، إذا كانت زراعية، الآلات والمعدات الزراعية مما يعد عقارا بالتخصيص، ومن ملحقات العقار ثماره الطبيعية وإيراداته كأجرة العقار إذا كان مؤجرا².

والتسليم في البيع الجبري لا يعني التزام بنقل الملكية لأن هذه الأخيرة تنتقل كأثر للبيع الجبري كما أن التسليم هو حق خالص للمشتري نتيجة دفعه للثمن الذي رسا به المزاد عليه والمصاريف والرسوم المستحقة حيث يدفع هنا خمس الثمن حال إنعقاد الجلسة وعليه دفع الباقي في أجل أقصاه 08 أيام بأمانة الضبط فإذا لم يدفع خلال المدة المحددة يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته ويلزم بفارق الثمن إذا تم البيع بأقل من الثمن الأساسي وطبقا لنص المادة 758 فإن منطوق الحكم برسو المزاد الثاني لا بد أن يتضمن إلزام المزايد المتخلف بفارق الثمن إن وجد، ويؤدي البيع الجبري إلى نقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني من المدين إلى الراسي عليه المزاد ، وبهذا فجوهره مثل البيع الذي يتم بالتراضي، وبهذا فبمجرد صدور الحكم يحدث

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 182.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 01، ك03، منشورات الحلبي الحقوقية الجديدة، بيروت، 2000، ص 580.

تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية ويقرر إنتقال الملكية من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد، ولذلك نص المشرع في المادة 762 إن حكم رسو المزاد سند للملكية وتبعا لذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لإكتساب المشتري ملكية العقار¹.

المطلب الثاني: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري

إن تطهير العقار المقصود به هو تلخيصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية، فتطهير العقار إذا هو رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحمل ها العقار، حتى ينتقل هذا العقار صافيا إلى المشتري، والحقوق والقيود التي يظهر منها العقار في حكم المزاد تلك الحقوق المقيدة والمسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المباع الذي هي صدر بشأنه حكم رسو المزاد².

والأصل في البيوع هو إنتقال الملكية إلى المالك الجديد محملة بكل الحقوق المترتبة على العقار، كالرهن أو حق الإختصاص أو حق الإمتياز، لكن وخروج على القاعدة فقد نص القانون على حكم يجعل حد لهذه الحقوق التبعية بموجب المادة 764/2 قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ ويترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار المبيع من حقوق الإمتياز والإختصاص والرهون الرسمية والحيازية التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته طبقا للمادتين 740 و 747 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فلا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن ، وطبقا لهذا النص يتلقى الراسي عليه المزاد الملكية خالية مما كان مقررا عليها من حقوق الرهن والإختصاص والامتياز، بحيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق إلا حق الأولوية في إستيفاء ديونهم من ثمن العقار، ولولا هذا النص لإنتقلت الملكية إلى الراسي عليه المزاد مثقلة بهذه الحقوق

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 204.

² أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 776.

³ المادة 764 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

مادامت هذه الحقوق قد قررت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية وكان عليه لتخليص العقار منها إما أن يفي لأصحابها بديونهم المضمونة بهذه الحقوق وإما يعمل على تطهير العقار وفقا للقواعد التي قررها القانون المدني¹.

لذا ألقى المشرع الراسي عليه المزاد من كل ذلك بتقريره تطهير العقار من الحقوق المذكورة كأثر يترتب على البيع الجبري، وهي تطهير العقار من حقوق الرهن والإختصاص و الإمتياز كأثر يترتب على تسجيل حكم مرسي المزاد على عدة إعتبارات، أهمها أن إجراءات بيع العقار بالمزاد وما تقتضيه من الإعلان بيعه والسماح لكل راغب في الشراء في الدخول في المزايدة، ومن الزيادة بالسدس لمن فاته الدخول في المزاد الأول ، كل ذلك من شأنه أن يؤدي إلى بيع العقار بأعلى ثمن، كما أن حقوق أصحاب حقوق الرهن والإختصاص و الإمتياز وقد أدخلوا في إجراءات التنفيذ بإخبارهم بإيداع القائمة وبتاريخ بيع العقار بإمكانهم أن يعملوا على الوصول بثمن العقار إلى أكبر حد ممكن ، وأخيرا فإن من شأن تطهير العقار كأثر لتسجيل حكم مرسي المزاد ترغب الأفراد في الدخول في المزاد ، مما يترتب عليه رفع قيمته وزيادة الثمن الذي يرسو به، وفي هذا مصلحة للدائنين والمدين والحقوق التي يشملها التطهير حسب المادة 936 القانون المدني الرهون الرسمية وحقوق الإختصاص و الإمتياز² ولكنه لا يشمل غير ذلك من الحقوق العينية كحق الارتفاق أو حق الإنتفاع.

¹المواد من 915 إلى 917 من القانون المدني الجزائري.

²المادة 936 القانون المدني الجزائري



خاتمة

على الرغم من منع المشرع لفئة من الأشخاص للإشتراك في البيع بالمزاد العلني حتى بواسطة الغير لان ذلك يعد تحايلا عن القانون ويترتب عليه بطلان البيع بالمزايدة بين أطراف المزاد.

ويكون العقار محل البيع بالمزاد العلني عقارا بطبيعته وهو كل شيء ثابت بحيزه كالأرض والاموال المدمجة في الأرض أو يكون عقارا بالتخصيص وهي شيء منقول بطبيعته رسده مالكة لخدمة وإستغلال العقار بطبيعته.

ومن بين النتائج المتوصل إليها لدراستنا لهذا الموضوع مايلي:

- إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني من خلال إعداد قائمة شروط لبيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني.
 - تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني حيث يحدد رئيس المحكمة تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني.
 - الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وذلك لزيادة عدد المشاركين في المزاد والوصول إلى أعلى سعر للبيع.
 - بعد عملية إعداد العقار يقوم رئيس القسم العقاري بعملية البيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين.
 - أفضل الطرق إستعمالا في السوق الداخلية والخارجية ويتسم بمزايا كبيرة في المعاملات المالية المعاصرة.
 - يحقق عقد البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين.
 - إن إجراءات البيع تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع بالمزاد العلني.
- ومن بين الإقتراحات التي يمكن تقديمها هي:
- يجب على المشرع أن يولي إهتماما أكثر بهذا النوع من البيوع وذلك من خلال تبسيط إجراءاته وإيجاد آلية لإخضاع جميع البيوع بالمزاد العلني لرقابة خاصة.

- إعداد معايير شرعية قانونية تواكب تطور ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية.



أولا : النصوص القانونية

أ. القوانين:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ع 49، الصادرة في 18-11-1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، ج.ر.ع 55، الصادرة في 27-09-1995.
2. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنيم مهنة الموثق، ج.ر.ع 14، الصادرة في 08 جوان 2006.
3. القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ع 14، الصادرة في 2006.
4. قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

الأمر:

1. الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر.ع عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976 .
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ع 78، الصادرة في 26 سبتمبر 1975.

مراسيم تنفيذية:

1. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34 ، الصادرة في ماي 1993.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها بضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 53، الصادرة في 2003.

ثانيا: الكتب

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط10، منشأة المعارف، مصر، 1991.
2. أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة له، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
3. أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة للنشر، القاهرة، .
4. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحث وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
5. إلياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، ج01، ط02، د.ب.ن.
6. آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا بأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، د.ط، دار العرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،
7. آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، .
8. أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، ط04، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، .

9. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون، والنظرية العامة للحق)، ط01، الدار الجامعية، 1988.
10. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006،
11. الجيلالي بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، ط07، المؤسسة الوطنية للكتاب، د.ب.ن، 1991.
12. حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012،
13. حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007،
14. روحية مصطفى أحمد الجنش، مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة.
15. روحية مصطفى أحمد الجنش، مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة.
16. زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر العربي، الإسكندرية، مصر، 2004.
17. زكي زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب، مصر، 2009.
18. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، ط05، مطبعة عين شمس، القاهرة، مصر.
19. صبحي سلوم، موسوعة العقد، ج01، ط01، دون دار نشر، سوريا، .
20. عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.

21. عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط01، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
22. عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط01، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009،
23. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 01، ك03، منشورات الحلبي الحقوقية الجديدة، بيروت، 2000،
24. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
25. عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، ط01، دار النهضة العربية، لبنان، 2003.
26. عطية فياض، التطبيقات المصرفية لبيع المرابحة في ضوء الفقه الإسلامي، ط01، دار النشر للجامعات، مصر.
27. علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.
28. فيصل الوافي، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، 2012،
29. لغيت عمارة، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم، عنابة، 2002،
30. محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مكتبة الفلاح، الجزائر، 1986.
31. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ط04، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005،
32. محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، ط02، مطابع الأرز، الأردن، .

33. مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2005،

34. مصطفى مجدي هرجة، الشفاعة في ضوء أحدث الآراء وأحكام النقض والصيغ القانونية، دار المطبوعات الجامعية، 1993.

35. الممنجد في اللغة العربية المعاصرة، ط01، دار المشرق، بيروت، لبنان، 2000.

36. الممنجد في اللغة والإعلام، ط40، منقحة، دار المشرق، بيروت، 2003.

37. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.

38. نبيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001،

39. الوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012،

40. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012.

ثالثا: الرسائل الجامعية:

أ. دكتوراه

1. حايمة عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014،

2. حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، عنابة، 2008.

ب. ماجستير:

1. حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012.
2. حسيني إبراهيم، إكتساب الملكية بالشفعة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010.
3. رشا حمدان، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مذكرة ماجستير، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، عمان، 2008.
4. مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2003-2004.
5. نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

ج. ماستر:

1. حميد نومش، بيع العقار المحجوز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2013.
- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

رابعاً: المجلات

1. إبراهيم محمد شاشو، بحث حول أحكام المناقصة في الفقه الإسلامي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، ع04، 2011.
2. آمال بن بريح، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني، دفا تر السياسة والقانون، المجلد 13، ع01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لويسي، البليدة، الجزائر،

3. سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد لبيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 01، ع02، 2021،
4. محمد كنانة، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزاد العلني، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، ع02، سبتمبر 2022.
5. معزوز دليلة، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، ع01، 2021،

خامسا: المحاضرات:

1. رابح حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجلس قضاء برج بوعرييج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، ب.س.ن.

سادسا: المواقع الإلكترونية

موقع موسوعة ويكيبيديا العربية الحرة ، يوم 27-03-2023، على الساعة 12:37:

<http://ar.wikipedia.org/wiki>



فهرس الموضوعات

الاهداء	
التشكرات
مقدمة	أ.....
الفصل الأول: الأحكام العامة لبيع عقار بالمزاد العلني	4.....
المبحث الأول: ماهية بيع العقار في المزاد العلني	8.....
المطلب الأول: مفهوم المزاد العلني	8.....
الفرع الأول: تعريف المزاد العلني	8.....
الفرع الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني	11.....
المطلب الثاني: التمييز بين العقار في المزاد العلني وغيره من المفاهيم	16.....
الفرع الأول: الأنظمة المعروفة لبيع العقار بالمزاد العلني	16.....
المبحث الثاني: الشروط القانونية لمباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني	21.....
المطلب الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف لمباشرة بيع العقار في المزاد العلني	21.....
الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالحاجز	21.....
الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالمحجوز عليه	27.....
المطلب الثاني: شروط متعلقة بالعقار موضوع البيع في المزاد العلني	31.....
الفرع الأول: العقار المحجوز بطبيعته	32.....
الفرع الثاني: العقار بالتخصيص	33.....
الفرع الثالث: العقار المحجوز حسب موضوعه	34.....
الفصل الثاني: الإجراءات بيع عقار في المزاد العلني	36.....
المبحث الأول: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني	38.....
المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني	38.....

38	الفرع الأول: إعداد العقار للبيع
48	الفرع الثاني: تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني
49	الفرع الثالث: الإعلان عن البيع
52	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني
53	الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني
57	الفرع الثاني: حكم رسو المزاد
63	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن بيع العقار في المزاد العلني
64	المطلب الأول: الإلتزام بتسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد
65	المطلب الثاني: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري
67	خاتمة
70	قائمة المصادر والمراجع