

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

الملحقة الجامعية - السوق

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق



الشعبة: حقوق

التخصص: القانون العقاري

بغنوان:

النظام القانوني للبيع العقاري عبر المزاد العلني

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور: علي سنوسي.

من إعداد الطالب:

بوزيان شواط.

أعضاء اللجنة المناقشة:

الأعضاء	الرتبة	الصفة
- د. صافة خيرة	أستاذ محاضر "أ"	رئيس
- سنوسي علي	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا ومقرررا
- سدار يعقوب مليكة	أستاذ مساعد "أ"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 1441/1440هـ.

2020/2019م.



شكراً وتقدير:

نحمد الإله العلي القدير الذي أنار لنا درب المعرفة ويسر لنا أداء هذا العمل المتواضع، ونسأله النجاح المتواصل لنا ولجميع من اتخذ من العلم سلاحاً.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل خاصة الأستاذ الدكتور المشرف على هذا العمل علي سنوسي الذي ساعدنا بنصائحه وتوجيهاته القيمة والمجدية.

كما لا أنسى أعضاء لجنة المناقشة المحترمين شاكرًا لهم توجيهاتهم وتصويباتهم القيمة.

ولكل أساتذة الملحقة الجامعية بالسوقر.

إهداء:

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- روح والدي لخضر رحمه الله رحمة واسعة وغفر له، وإلى الغالية أمي حفظها ربي بحفظه وأمدّ في عمرهما.

- إلى رفيقة دربي من كانت لي عوناً وسنداً وزوجتي، وإلى أبنائي الأعزاء: محمد الأمين، مريم نجاح، ندى الريحان، وإيمان.

- إلى جميع من ساعدنا وأمدنا من العون، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور:

"علي سنوسي" الذي أفادني بمعلومات قيمة من خلال توجيهاته حيناً وتدخلاته حيناً

آخر- وأخيراً ندعو الله الكريم أن يسدّد خطانا إلى ما فيه خير الجميع متمنين لكل

طالب المزيد من التفوق والنجاح وخاصة أبناءنا وقلذات أكبادنا.

- ونختم هذا الإهداء بقول الرسول عليه الصلاة والسلام: «مَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَطْلُبُ فِيهِ

عِلْمًا سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ» صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم.

الطالب: بوزيان شواط.

قائمة المختصرات:

ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د.د.ن	دون دار نشر
د.س.ط	دون سنة طبع
ط	الطبعة
ص	الصفحة
ق.أ.ج	قانون الأسرة الجزائري
ق.إ.م.إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ق.م	القانون المدني

مقرمة.

يعتبر عقد البيع من أهم العقود التي عرفتھا البشرية كما يعد من أهم المعاملات المالية نظرا لانتشاره في التعامل بين الناس وكثرة تداوله في حياتهم اليومية، حيث أصبح يحتل مكانة كبيرة في المجتمع، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة (351) من القانون المدني: «البيع عقد يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي»¹.

ونجد في الوقت الحاضر أن هذه البيوع تعددت صورها نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة ومنها فقد ظهر البيع بالمزاد العلني، ورغم انتشار هذا النوع من البيوع إلا أن المشرع الجزائري لم يضع له تعريفا وإن كان قد ذكره في المادة (69) من ق.م «لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا»²، يتضح من نص المادة أن البيع بالمزاد العلني هو عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء.

وهناك من فقهاء القانون الإداري من يعرف البيع بالمزاد العلني على أنه: «طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها»³، أما فقهاء القانون المدني فيعرفونه بأنه: «طرح التعاقد في مزاد عام، لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء»⁴، ونجده عند فقهاء القانون التجاري بمعنى البيع بالتناقص بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لم 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.

ولأجل ضبط إجراءات وكيفيات بيع العقارات سواء عن طريق القضاء أو في إطار تسوية الديون عن طريق إجراءات الحجز أو بطريقة ودية في إطار التصفية الودية لدين مضمونة برهن عقاري، أو في إطار الحاجة الملحة مثل بيع العقارات المملوكة

1 - المادة 351 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري (ج.ر.ج.ع 31 المؤرخة في 2007/05/13).

2 - المادة 69 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري (ج.ر.ج.ع 31 المؤرخة في 2007/05/13).

3 - مصطلحات قانونية: اتحاد المجامع اللغوية العلمية العربية، مطبوعات المجمع العلمي العراقي، 1394-1974. ص: 178.

4 - زكي زكي حسين زيدان: البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، مصر، 2009. ص: 24.

لفاقدي الأهلية وبيع العقارات المملوكة على الشيوع بسبب تعذر القسمة العينية بين الشركاء اجتهدت مختلف التشريعات بما فيها المشرع الجزائري، لوضع نظام تضبطه ترسانة من الأسس والأحكام القانونية ورد بعضها في القانون المدني، وبعضها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والبعض الآخر في عدة قوانين خاصة مثل قانون الشهر العقاري وقانون التسجيل والطابع، والقارئ لهذه النصوص يلحظ أن المشرع الجزائري قسم البيوع القضائية العقارية إلى قسمين أساسيين: (بيوع عقارية جبرية) و(بيوع عقارية قضائية)؛ فالبيوع العقارية الجبرية، هي البيوع التي تأتي عقب إجراءات الحجز العقاري بعد فشل كل الإجراءات الودية للتحصيل، وامتناع المدين عن تسديد الدين الذي على عاتقه، وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لاستيفاء الدائن لدينه، هذا الحجز على العقار الذي لم يستقر إلا حديثا، ذلك أنه وقبل القرن الثالث عشر لم تكن العقارات محلا للتنفيذ، إلا أنه في نهاية العهد الإقطاعي تم السماح جزئيا بالتنفيذ على العقار في حالات محددة، ووفق شروط معقدة، حيث أقر للدائن حق بيع عقار مدينه مع إعطاء مهلة للوفاء بالدين، فإذا انقضت المهلة دون تنفيذ المدين لالتزامه تباشر ضده إجراءات نزع الملكية، لذا اتسمت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات اللاتينية بالتعقيد وعدم الوضوح، إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى محاولة تبسيط هذه الإجراءات وهذا حماية للائتمان العقاري.

أما البيوع العقارية القضائية أو ما يسمى بالبيوع العقارية الخاصة، فتشمل ثلاث فئات الفئة الأولى: بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء على خبرة قضائية تأمر بها المحكمة ويتم المصادقة عليها، وبالنتيجة تأمر ببيع العقار المشاع الذي تعذر قسمته عينا عن طريق إجراءات البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع بالمزاد على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة

الفئة الثانية: بيع مناب ناقص الأهلية والمفقود والمفلس.

الفئة الثالثة: بيع العقار المتقل بتأمين عيني بسعي من المدين لإبراء ذمته من الدين، فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع التي يعدها المحضر القضائي كمرحلة أولى لبداية إجراءات البيع بالمزاد العلني من طرف رئيس

المحكمة التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بأمر غير قابل للطعن، سواء كان أصحاب الشأن حاجزين أو دائنين، مقيدين أو مالكين على شيوع، أو كان وليا أو مقدا أو وصيا على من كان فاقدا أو ناقص أهلية، تأتي مرحلة مهمة وهي الإعلان العام و الخاص على جلسة البيع بهدف جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين لضمان التنافس والحصول على أعلى سعر وهو الغاية المرجوة من عملية البيع بالمزاد العلني، تأتي بعدها مرحلة عرض العقار للبيع بالمزاد بقاعة البيوع العقارية بالمحكمة المختصة، ويحتاج هذا الأمر إلى إجراءات عديدة لكي يتم توقيع البيع وإبرام العقد، الأمر الذي يتطلب معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول؛ لأن افتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر افتتاحي للعقار محل البيع، لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى إلى التعاقد فقط، وعطاء المزايدة يعتبر إيجابا ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم مزاد آخر بعطاء أفضل، وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق وهكذا إلى غاية إرساء المزايدة على أكبر عطاء يصدر بشأنه حكم برسو المزاد مرتبا بذلك مجموعة من الآثار أهمها: انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة تعتبر مشروع قسمة يعدها رئيس المحكمة قابلة للاعتراض عليها من طرف ذوي المصلحة، وهذا في حال كانت الأموال المتحصلة من البيع غير كافية لتسديد كافة الديون.

تتلخص أسباب اختيار هذا الموضوع في معرفة مدى تحقيق القوانين المنظمة للبيع عبر المزاد العلني كطريقة للحماية والضمان اللازمين سواء للدائن والمدين، أو للقاصر أو المالكين على الشيوع، حيث أن إجراءات البيع تنصب على العقار وهو أهم صور الأموال التي يملكها الإنسان منذ القديم وفي الوقت الراهن.

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

إضافة إلى أن البيوع القضائية العقارية الجبرية كانت أو المأذون ببيعها قضائيا تتميز بكثرة الشكليات الإجرائية الدقيقة، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها لأجل الوقوف على مختلف الإجراءات كمحاولة لوضع دراسة إجرائية تطبيقية، من خلال جمع مختلف المواد القانونية المتفرقة بين مختلف التقنيات وحصر مختلف الإجراءات

التي جرى بها العمل بسبب غموض المواد القانونية أو إغفال تقيينها من طرف
المشرع.

تكمن أهمية الموضوع في معرفة مدى الالتزام بالقوانين المنظمة للبيع بالمزاد العلني
العقاري كطريق للتنفيذ الجبري من جهة وكحماية وضمن لذوي الشأن في البيوع
العقارية القضائية من جهة أخرى، عبر المراحل التي تمر بها إجراءات البيع إلى غاية
صدور حكم رسو المزاد وترتيب آثاره وتوزيع حصيلة التنفيذ، كما تبرز أهمية
موضوع النظام القانوني للبيع العقاري في المزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها
هذا النوع من البيوع، إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاح عملية
البيع، من خلال الاعتماد على معايير معينة محدد مسبقا بموجب القانون.

كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشارا واسعا لهذا النوع من البيوع
حيث كثيرا ما نقرأ في الصحف اليومية إعلانات البيع العقاري بالمزاد عن طريق
القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى
غاية التنفيذ وبيع العقارات بالمزاد العلني. أما فيما يخص الهدف من دراسة هذا
الموضوع، فيمكن في الحصول على دراسة وصفية لمختلف الإجراءات مرفقة بدراسة
تحليلية للمواد القانونية المتعلقة بها، مع دراسة لبعض الحالات التطبيقية الموضحة لذلك
لأجل أن تكون كخلاصة إجرائية للباحثين القانونيين وإثراء للمكتبة الجامعية أمام ندرة
البحوث الإجرائية في هذا المجال.

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

بينها:

1. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر
والتوزيع الجزائر، سنة: 2015 قام بدراسة نظرية لمختلف البيوع العقارية قضائيا
محاولا التطرق لمختلف الإجراءات التطبيقية وقد خلص في نتائجه إلى أن البيع
بالمزاد العلني يظهر العقار من الحقوق العينية بالتبعية مثل الرهن ولا يظهره من
الحقوق الشخصية مثل عقد الإيجار.

2. بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري
مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم

السياسية قسم القانون الخاص، جامعة البويرة، (2014/2013) وقد قام بدراسة موجزة لأحكام بيع الأموال المنقولة والعقارية عن طريق المزاد العلني. حاشي زهير ونين نبيلة، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة الشهيد حمه لخضر، (2017/2016) وقد لاحظنا عدم تطرق الطالبين لكيفية وتوزيع حاصل البيع بالمزاد العلني في حالة تعدد الدائنين وفي حالة عدم كفاية الأموال.

اعتمد في دراستنا للموضوع المنهج الوصفي التحليلي، من خلال وصف مختلف الإجراءات القانونية المتبعة من طرف القضاة والمحضرين القضائيين القائمين على التنفيذ وتحليل المواد القانونية المتعلقة بها وربطها بالاجتهادات القضائية المعالجة لهذا الموضوع.

ولتفصيل محتوى هذا البحث يُستحسن الانطلاق من الإشكال التالي:

كيف عالج المشرع البيع عن طريق المزاد العلني؟ ماهي القوانين والإجراءات التي سنها لتنظيم هذا النوع من البيوع؟ وماهي الآثار المترتبة عن هذا البيع؟ ولوضع إجابات كافية ارتأيت اتباع الخطة التالية، حيث قسمت هذا البحث إلى فصلين تم التطرق في الفصل الأول للجانب التطبيقي الإجرائي دون إهمال بعض المفاهيم النظرية تحت عنوان النظام الإجرائي للبيع العقاري عبر المزاد العلني، وقسمت هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع العقاري عبر المزاد العلني.

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايمة العلنية.

أما الفصل الثاني عالج فيه أحكام البيع العقاري عن طريق المزاد العلني واحتوى هذا الفصل على مبحثين:

المبحث الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

المبحث الثاني: تعرضنا لإجراءات توزيع حصيلة البيع.

الفصل الأول:

النظام الإجرائي للبيع العقاري
عبر المزاد العلني.

قسم المشرع البيوع العقارية عبر المزاد العلني إلى قسمين أساسيين: بيوع جبرية عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن ووضع العقار تحت يد القضاء، وبيوع قضائية سماها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة وقسمها إلى ثلاثة أقسام، القسم الأول البيوع العقارية للمفقود، وناقص الأهلية والمفلس، والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

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

وبناء على هذا تم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع العقاري عبر المزاد العلني.

المبحث الثاني: الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية.

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني العقاري.

تتناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية¹ والإدارية الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة (737) إلى المادة (741) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز²، والمواد من (783) إلى (785) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية للمفقود، وناقص الأهلية، والمفلس، والمادتين (786) و(787) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والمادتين (788) و(789) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني³.

وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي (المطلب الأول)، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وإعلان إيداع هذه القائمة لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم، أو لرفع دعاوى محددة قانونا⁴ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

لم يُعرّف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قائمة شروط البيع وقد عرفها الفقهاء بأنها ورقة من أوراق المحضر القضائي⁵ تتضمن بعض البيانات الأساسية للتعريف بالعقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه عن طريق المزاد العلني وذلك بتعيينه تعيينا دقيقا لاسيما نوعا وموقعا وحدودا ومساحة ومشتملاته

1 - القانون (09/08) المؤرخ في: 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد: (21) الصادرة بتاريخ: 23 أبريل 2008.

2 - عبد الرزاق بوضيف: أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا للقانون (08-09)، دار الهدى-الجزائر؛ 2012. ص: 03.

3 - بوقندورة سليمان: البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر؛ 2012. ص: 103.

4 - عزوق صونية وعبد الحق كهينة: بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، ماستر في الحقوق، فرع: القانون الخاص تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية؛ (2016-2017). ص: 04.

5 - المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يقوم بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية بناء على طلب الخصوم طبقا لأحكام القانون (03-06) المؤرخ في: 20-02-2006 المعدل للقانون (91-03) المؤرخ في: 08-01-1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج. عدد (14) الصادرة في: 08-03-2006.

والأعباء المتقل بها وجميع البيانات الأخرى حتى يتمكن كل من له مصلحة من تقديم احتياجاته عليها.

وبمفهوم المادة (737) من قنون الإجراءات المدنية والإدارية، تعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه بعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع¹.

ولما كانت بيانات قائمة شروط البيع والوثائق المرفقة بها والأشخاص الواجب تبليغهم بها تختلف باختلاف نوع البيع، فيما إذا كان البيع جبريا أو بيعا قضائيا قسمنا دراسة قائمة شروط البيع إلى فرعين، لأجل التوضيح والتفصيل تناولنا في الفرع الأول قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع الجبرية، أما الفرع الثاني فتعرضنا فيه لقائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة.

الفرع الأول: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيوع الجبرية

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

أولاً: الآجال القانونية لتحرير قائمة شروط البيع:

اشترط المشارع الجزائري لتحرير قائمة شروط البيع مضي مهلة (30) يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وهو ما جاء به نص المادة السالفة الذكر بنصها إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع²، وبالتالي لا يجوز تحريرها وإيداعها بالمحكمة قبل انتهاء هذا الأجل وإلا كانت باطلة.

1 - عزوق صونية وعباد الحق كهينة: المرجع السابق، ص: 06.

2 - المادة (737) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة لإيداع قائمة شروط البيع:

تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضابط المحكمة التي يوجد العقار المحجوز في دائرة اختصاصها وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات¹.

ثالثا: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع:

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

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

أ. اسم الحاجز وموطنه:

لقد أوجب القانون ذكر اسم وموطن الحاجز على أساس أن الدائن هو صاحب الحق المطالب به والمباشر لإجراءات التنفيذ ابتداء من المطالبة بالدين وفق إجراءات التكليف بالوفاء، إلى طلب توقيع الحجز على عقار المدين ووضعه تحت يد القضاء، إلى اتخاذ إجراءات بيع العقار المحجوز لأجل تحصيل دينه.

ب. اسم المحجوز عليه وموطنه:

وهو المدين الذي امتنع عن تسديد دينه سواء اختياريا خلال مهلة التنفيذ الطوعي المقدرة بـ: 15 يوما للتكليف بالوفاء، أو ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة المدة التي اتُّخذت فيها إجراءات الحجز على المنقولات التي بحوزته إلا إنها كانت سلبية أو غير كافية للوفاء بكل الدين والمصاريف وكذلك ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة شهر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز العقاري.

ج. أسماء الدائنين المقيدين وموطنهم:

وهم الدائنون الممتازون الذين لديهم حق امتياز مشهر على العقار بحيث يصبح لهم حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز كان وكذلك لهم حق الأفضلية في تحصيل الدين أو الدائنين العاديين الذين لهم سندات تنفيذية².

1 - المادة (737) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

2 - بلقاسمي نور الدين: حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، (د.د.ن/د.س.ط). ص: 43.

2. السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين:

يجب ذكر مبلغ الدين وبيانات السند التنفيذي الذي تام الحجز بمقتضاه، ويقصد بالسند التنفيذي، السند الذي يُخوّل لصاحبه اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة الحق المطالب به وقد أورد المشرع الجزائري السندات التنفيذية بالتفصيل في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد:

يعتبر بيان أمر الحجز من ضمن البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، ذلك أن أمر الحجز العقاري هو أساس البيع العقاري، الأمر الذي يشكل الركيزة الأساسية للإجراءات السالفة واللاحقة للحجز العقاري، فيجب بالتالي ذكر تاريخ صدوره ورقم الفهارس وتاريخ تبليغه للمدين وإلى حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد¹

4. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا:

لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يُبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر:

يجب التأكد في حال تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشمول وتحديد شاغله وصافته، لاسيما إذا كان مستأجرا إيجارا مدنيا، فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه، هل هو قبل سنة 2007 أم بعدها، ونفس الشيء إذا تضمن العقار محل البيع محلا تجاريا به قاعدة تجارية أنشأها مستأجر فلا بد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل سنة 2005 أم بعدها لأنها تترتب عليها آثار إخلاء العقار محل رسو المزاد وحتى لا يتضرر الراسي عليه المزاد لا بد أن يكون عالما بكل التصرفات التي تنقل العقار محل البيع بالمزاد².

1 - بلقاسمي نور الدين: المرجع السابق، ص: 44.

2 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 123.

6. شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف:

يقصد بالتمن الأساسي في البيوع العقارية والحقوق العينية العقارية -والذي يسميها البعض بالسعر الافتتاحي أو السعر المرجعي- تلك القيمة التقريبية للعقار سواء جملة، أو على أجزاء، بما يقابلها في السوق العقارية، والتي سوف تكون السعر المرجعي لافتتاح جلسة المزاد العلني¹، بحيث لا يمكن أن تُفتح جلسة المزاد العلني والجلسة الموالية لها بقيمة تكون أقل من التمن الأساسي، وإلا أُجلت جلسة البيع لجلسة لاحقة، وهو ما نصت عليه المادة (739) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: «يحدد التمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة²، وتُسند مهمة تحديد القيمة التقريبية للعقار³ إلى خبير عقاري يعين بأمر على ذيل عريضة من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، وهذا بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي أو الدائن الحاجز.

وفيما يخص التحديد المسبق لأتعاب الخبير الواجب إيداعها بأمانة ضبط المحكمة خلال عملية تقديم عريضة الأمر على ذيل العريضة لرئيس المحكمة لأجل استصدار الأمر بتعيين الخبير، فإنها تتم مسبقاً كذلك بأمر على ذيل العريضة حيث تحدد أتعاب الخبير التي سوف يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة يلتزم الخبير العقاري بإنجاز خبرة وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة خلال أجل 10 أيام من تاريخ تبليغه رسمياً وتسلمه نسخة من الأمر بتعيينه وهذا بعد إثبات إيداع مصاريف الخبرة بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، وإلا استبدل بخبير غيره، وهو ما نصت عليه المادة (739 فقرة 02) بنصها «يجب

1 - بربارة عبد الرحمن: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009. ص: 42.

2 - المادة (739) من القانون رقم: (08-09)، المصدر السابق.

3 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 125.

على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره»¹.

7. تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند:

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

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع:

يرجع الاختصاص إلى المحكمة التي يقع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني بدائرة اختصاصها، وفي حالة تعدد العقارات فالى المحكمة التي يقع أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل البيع بالمزاد العلني ضمن دائرة اختصاصها².

رابعا: الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع:

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

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

الفرع الثاني: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة

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

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس

1 - المادة (739) من القانون رقم: (08-09)، المصدر السابق.

2 - المصدر نفسه.

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المملوكة على شيوخ
 - البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المثقلة بتأمين عيني¹
- من خلال ما سبق سوف نحول التطرق إلى بيانات قائمة شروط البيع ومرفقاتها لكل فئة على حدة وأوجه التشابه والاختلاف بينها.

أولاً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس

لقد تم استحداث المدة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية امتداداً للشق الموضوعي الوارد في قانون الأسرة²، لاسيما المادتين (88 و89)³ منها المتعلقة بضرورة الحصول على إذن قضائي قبل تصرف الولي في العقار وأن يتم البيع بالمزاد العلني⁴، وقد نصت المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يتم بيع العقارات والحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني للمفقود⁵ وناقص الأهلية والمفلس⁶، حساب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يعدها وكيل التفليسة حسب الحالة⁷، وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

- 1 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص: 256.
- 2 - القانون (84-11) المؤرخ في: 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج. عدد (24) الصادرة في: 22 جوان 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم: (05-02) المؤرخ في: 27 فبراير 2005 المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج. عدد (15) الصادرة في: 27 فبراير 2005.
- 3 - المادة (88) من ق.أ.ج: «على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام. وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

 1. بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة.
 2. بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
 3. استثمار أموال القاصر بالإقراض، أو الاقتراض أو المساهمة في شركة.
 4. إنجاز عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد».

- والمادة (89) من ق.أ.ج: «على القاضي أن يراعي في الإذن: حالة الضرورة والمصلحة، وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني».
- 4 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص: 265.
- 5 - المفقود عرفته المادة (109) من قانون الأسرة، المصدر السابق، «هو الشخص الغائب الذي لا يُعرف مكانه ولا يُعرف حياته أو موته ولا يُعتبر مفقوداً إلا بحكم».
- 6 - الإفلاس والتسوية القضائية نظم أحكامها الأمر (75-59) المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري ج.ر.ج. عدد (101) مؤرخة في: 19 ديسمبر 1975 في الكتاب الثالث منه.
- 7 - المادة (783) من القانون رقم (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

1. الإذن الصادر بالبيع:

يعتبر هذا البيان جوهريا وذلك قصد التأكد من حصول الإذن بالبيع الصادر من طرف قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي أو الوصي أو المقدم¹ وذلك بمنحهم الإذن بالتصرف في العقار أو الحق العيني العقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو الإذن الصادر من طرف القاضي المنتدب في حالة بيع عقار المفلس، فيجب على المحضر القضائي أو وكيل التفليسة حسب الحالة ذكر تاريخ صدور الإذن بالبيع ورقمه والجهة القضائية مصدرة الأمر.

2. التعيين الدقيق للعقار:

يجب أن تشمل قائمة شروط البيع على بيان العقار محل البيع ووصافه وتعيينه تعيينا دقيقا نافيا للجهالة وذلك من خلال تحديد المكان الذي يقع فيه العقار مثل الحي والشارع والرقم والبلدية والولاية والقسم المساحي ومجموعة الملكية، وكذلك ذكر الحدود بدقة من جميع الجهات وذكر نوع العقار ما إذا كان عقارا صالحا للبناء أو عقارا فلاحيا أو عقارا صناعيا وكذلك مشتملاته مثل العقار بالتخصيص وكذلك ذكر مساحته بدقة وذكر القيود المثقل بها مثل حق الارتفاق.

3. شروط البيع والتمن الأساسي:

تشتمل قائمة شروط البيع جملة من الشروط يجب أن يتقيد بها المزايدون ومن بينها على سبيل المثال وليس الحصر: ذكر التمن الأساسي الذي سوف تبدأ به عملية المزايدة، ومبلغ التدرج في المزايدة بين المزايدين، والتزام الراسي عليه المزايد بإيداع خمس مبلغ رسو المزايد، والمصاريف المستحقة للمحضر القضائي، وحقوق التسجيل، والطابع، ومصاريف الإشهار، فورا لدى كتابة ضابط المحكمة والباقي خلال مهلة ثمانية أيام وإلا أعيد البيع على حسابه.

4. تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع ذكر التمن الأساسي لكل

جزء.

1 - حاشي زهير وبن نبيلة، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي؛ (2016/2017). ص: 32.

5. بيان سند الملكية:

إن مستخري سند الملكية يبين نوع الوثيقة المثبتة للملكية ما إذا كان عقدا رسميا مبرما أمام موثق أو شهادة إدارية... إلخ.

كما نصت المادة (784) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جملة من الوثائق بنصها: «كما يجب أن ترفق مع قائمة شروط البيع جملة من الوثائق¹ وهي:

1. مستخرج جدول الضريبة العقارية يبين معرفة ما إذا كان العقار مثقلا بالديون تجاه مصالح الضرائب لكي يتم تحصيلها بالأولوية

2. مستخرج من عقد الملكية، يبين معرفة موقع العقار وحدوده ومساحته

3. الإذن القضائي بالتصرف بالنسبة للمقدم أو الوصي أو الولي

4. شهادة عقارية تبين معرفة القيود والتأمينات العينية المنقل بها»

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

تخضع البيوع العقارية المملوكة على الشيوع² لأحكام المادتين (786) و(787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا يجب التمييز بين ما هو مقرر في المادتين أعلاه وبين البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز³؛ فالبيع المقرر بموجب المادتين (786) و(787) ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين وإنما تنفيذا لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقا للمادة (728) من القانون المدني لاستحالة القسمة عينا، فلا وجود لدائنين أو مدينين، كما تنتقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزاد⁴، وهو ما نصت عليه المادة (728) من القانون المدني على أنه «إذا تعذرت القسامة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيم المال المراد

1 - المادة (784) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق، «ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية مستخرج جدول الضريبة العقارية، مستخرج من عقد الملكية والإذن بالبيع عند الاقتضاء، الشهادة العقارية».

2 - بحسب المادة 713 من ق.م.ج: «الملكية الشائعة هي ملكية اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص غير متساوية إذا لم يرق دليل على غير ذلك».

3 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص: 267.

4 - المرجع نفسه، ص: 267.

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

وهو ما أكدته المادة (786) من قانون إجراءات المدنية والإدارية بنصها: «إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوخ لعدم إمكان القسمة بمير ضرر أو لتعذر القسامة عينا، يباع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوخ»² فالأصل أنه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة سواء كان شريكا أو شخصا من الغير ولكن المشرع بمقتضى المادة (728)³ من القانون المدني الجزائري خول للشركاء الحق في أن تقتصر المزايدة عليهم فقط إذا ما طلبوا هذا، وهو ما أكدته كذلك المحكمة العليا في قرارها والذي جاء فيه: «يتطلب القانون في حالة تعذر القسمة عينا بيع هذا المال بالمزاد وذلك بالطرق المنصوص عليها قانونا غير أنه يمكن أن تكون هذه المزايدة مقتصرة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع والقاء بخلاف هذا المبدأ يستوجب نقض القرار الذي قضى بإلزام المدعين ببيع منابهم في الدار المشاعة بينهم وبين المدعي عليهم دون عرض الدار للبيع بالمزاد العلني»⁴.

هذا ما أكدته كذلك المحكمة العليا في القرار المؤرخ في: 06-05-1987 ملف رقم (40139) المجلة القضائية لسنة: 1992 العدد الأول ص (04) والتي قضت بأنه: «من المقرر قانونا أنه إذا تفررت القسمة عينا بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيا بخرق القانون غير مبرر. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع رفضوا طلب اقتصار عملية بيع المستودع بالمزاد العلني على الشركاء فقط

1 - المادة (728) من الأمر (75-85) المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد: (75) 1975 والمتمم بالقانون (07-05) المؤرخ في: 13 ماي 2007، ج.ر.ج. عدد (31) مؤرخة في: 13 ماي 2007.

2 - المادة (786) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

3 - المادة (728) من ق.م.ج: «إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع».

4 - قرار المحكمة العليا رقم (41969) المؤرخ في: 02-06-1986، المجلة القضائية عدد: 02 سنة: 1990، ص: 78.

لاختلافهم وعدم اتفاقهم يكونوا بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن»¹.

و«تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة (783) أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة (784) أعلاه نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني»²، من خلال نص المادة يتضح أن قائمة شروط البيع الخاصة ببيع العقر المشع هي نفس البيانات المشار إليها في المادة (783)³ المتعلقة ببيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس، بالإضافة إلى ذكر أسماء جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم.

وفيما يخص الوثائق المرفقة في نفس الوثائق المذكورة في المادة (784)⁴ إضافة إلى نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني.

ثالثا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقاري المثقلة بتأمين عيني

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

1 - قرار المحكمة العليا رقم (40139) المؤرخ في: 06-05-1987، المحلة القضائية عدد: 01 سنة: 1992، ص: 04.

2 - المادة (787) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

3 - المادة (783) من ق.م.ج: «يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت. إذا تملك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا اقتضى الحال ذلك وفي حالة استرداد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض».

4 - المادة (784) من ق.م.ج: «إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقاها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها. ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها أن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاها طبقا لأحكام الفقرة السابقة»

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

كما أن من الملاحظ أن المادة أعلاه لم تذكر لا البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها¹، ولم تحل إلى أي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد للمحضر القضائي ولمن لهم الحق الاعتراض عليها.

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

1. اسم ولقب الطالب الراهن (المدين) و(المرتهن) الدائن وموطن كل منهما.
2. أسماء وألقاب الدائنين الذين لهم حق تخصيص أو حق امتياز وموطن كل منهم.
3. عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين².
4. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعا وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها، وعند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقم وأجزاء العقارات

5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر³.

6. شروط البيع والتمن الأساسي.

7. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

أما الوثائق الضرورية التي ترفق بالقائمة فتتمثل في:

1. نسخة من طلب البيع المقدم إلى المحضر القضائي

1 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص: 137.

2 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 138.

3 - المرجع نفسه، ص: 138.

2. نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص

3. نسخة من عقد الملكية

4. شهادة عقارية

5. مستخرج من جدول الضريبة العقارية

المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها.

بعد الانتهاء من تحرير قائمة شروط البيع وفقا للشروط والبيانات القانونية المذكورة سالفا يتم إيداعها مرفقة بالوثائق اللازمة من طرف المحضر القضائي لدى أمانة ضبط المحكمة التي سوف يباع العقار فيها والتي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل البيع. ثم تبليغها لكل ذي مصلحة ونشر مستخري منها. وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين: نتناول من خلال الفرع الأول إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها، بينما خصصنا الفرع الثاني لما يتعلق بالاعتراض على قائمة شروط البيع وإجراءات الفصل فيه.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها

أولا: إيداع قائمة شروط البيع.

يقوم المحضر القضائي في حالة البيع الجبري للعقار بعد انتهاء مهلة (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون وفاء من المدين¹ بإيداع قائمة شروط البيع في ثلاث نسخ مختومة وموقعة منه بموجب محضر رسمي يسمى محضر إيداع قائمة شروط البيع أما في حالة البيوع القضائية الخاصة فإنه لا توجد مهلة قانونية يلتزم بها المحضر القضائي لإيداع قائمة شروط البيع، ولكن فور استلامه الإذن بالبيع أو الحكم القاضي بالبيع أو طلب المدين الراهن، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويرفقاها بالسندات الضرورية ويودعها أمانة ضبط المحكمة، وفي كل الحالات يجب تسديد الرسوم التسجيل القضائية المقدرة بمبلغ: 1000.00 دج.

1 - المادة (737) من القانون (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يجر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز».

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

بعد تسجيل قائمة شروط البيع يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ وساعة جلسة البيع، وهو ما جاءت به المادة (737 فقرة 11) بنصها: «يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها»¹، وتسلم للمحضر القضائي نسختين من قائمة شروط البيع مسجلتين وعليهما رقم تسلسلي حسب ورودها في سجل البيوع العقاري وكذلك تسلم له نسخة من محضر إيداع قائمة شروط البيع مؤشر عليه ومحدد فيه تاريخ وساعة جلسة الاعتراضات.

ومن الملاحظ والمعمول به فإن رئيس المحكمة لا يعين بمحضر إيداع قائمة شروط البيع تاريخ انعقاد جلسة البيع، وإنما تعين لاحقا بأمر على عريضة بعد الفصل في جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع².

ثانيا: تبليغ قائمة شروط البيع.

1. الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع:

أ حالة البيوع الجبرية (الحجز):

لقد حددت المادة (748) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة الأشخاص الواجب تبليغهم رسميا بإيداع قائمة شروط البيع حتى يتمكنوا من الاطلاع عليها وإيداع ملاحظاتهم واعتراضاتهم وإلا سقط حقهم في ذلك وهم:

1. المدين المحجوز عليه

2. الكفيل العيني والحائز إن وجد

3. المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا

4. الدائنين المقيدون كل بمفرده

1 - المادة (737) من القانون (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

2 - بلقاسمي نور الدين: المرجع السابق، ص: 65.

5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد
6. في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى.

ب حالات البيوع الخاصة:

1. حالة المفقود وناقص الأهلية والمفلس:

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لإيداع قائمة شروط البيع إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية
- النيابة العامة¹

2. حالة بيع عقار مشاع عن طريق حكم قضائي:

يتم التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إلى كل من:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية
- جميع المالكين على الشيوع²

3. حالة بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين:

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

ثالثاً: نشر مستخرج من قائمة شروط البيع:

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة (778) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق، فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية (08) أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج مان قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية³؛ أي أن نشر مستخرج القائمة لا يكون في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية وأن تكون يومية لا أسبوعية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وترفق

1 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 141.

2 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 141.

3 - حمه مرامرية: الحجز التنفيذي، دكتوراه دولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة؛ (2008-2009). ص:

صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، فيجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، والغرض من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين مان يهمله الأمر من الحق في الاطلاع على القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض¹

وقد نص المشرع على الإعلان العام بموجب نص المادة (748) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ»².

الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية والتعليق بلوحة إعلانات المحكمة، يترتب عن ذلك آثار وهي أنه يحق لصاحب المصلحة أن يقدم اعتراضاً على القائمة³، فما المقصود بالاعتراض وما هو النظام الإجرائي والموضوعي له.

أولاً: مفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع.

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع المنازعة الموضوعية المتعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم⁴، بموجب ياتم التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو التمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة، أو الاعتراض عليها لأي سبب خر بشرط أن يكون هذا السبب مخترا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عادم جوازه⁵.

1 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 143.

2 - المادة (784) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

3 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 146.

4 - مدحت محمد الحسيني: منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية-مصر؛ 2005. ص: 649.

5 - أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية-مصر، ط: 03، 1986. ص: 418.

وتعتبر دعاوى الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار محل البيع، لها ميعاد محدد وقواعد استثنائية لرفعها¹. والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ، سواء تعلق ببطان إجراءاته أم تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ أم تعلق بشروط البيع².

ثانياً: النظام الإجرائي للاعتراض.

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين يمكنهم تقديم اعتراضاتهم على قائمة شروط البيع لدى المحكمة المختصة وفي مواعيد محددة قانوناً³.

1. الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في الاعتراض:

يجوز تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع حسب الحالة من طرف الأشخاص المذكورين في المواد (748) و(786) و(787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أ. في حالة البيوع الجبرية:

وهم الأشخاص الذين تم تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع وفق نص المادة (748) السالفة الذكر وهم:

- المدين المحجوز عليه
- الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد
- المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً
- الدائنين المقيدون كل بمفرده
- بائع العقار أو مقرض ثمناً أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد
- ورثة الأشخاص المذكورين أعلاه في حالة الوفاة بصفة جماعية

ب. في حالة البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس:

وهم حسب نص المادة (787)

- أصحاب التأمينات العينية

1 - نبيل إسماعيل عمر: الوسيط في التنفيذ الجزري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية-مصر؛ 2006. ص: 975.

2 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 143.

3 - عزوق صونية وعباد الحق كهينة: المرجع السابق، ص: 06.

- النيابة العامة

ج. في حالة البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:

وهم حسب نص المادة (787)

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية

- المالكين على شيوع

د. في حالة البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني:

وهم حسب نص المادة (788)

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية

2. الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض:

يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار محل البيع في دائرة اختصاصها، وإن كان البيع يجري عقب إجراءات الحجز التنفيذي على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة، كان الاختصاص لإحداها¹

3. شكل الاعتراض:

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

1 - المادة (742) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها. تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي. يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام. إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني».

4. ميعاد الاعتراض:

عملا بنص المادة (742) من ق.إ.م.إ يجب أن تقدم العريضة إلى كتابة ضابط المحكمة وتسجيلها قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض على قائمة شروط البيع، والغاية من تحديد هذا الميعاد هي تمكين أصحاب الشأن من الاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة وكذلك تمكين المحكمة من الاطلاع عليها قبل الفصل فيها¹.

ثالثا: النظام الموضوعي للاعتراض.

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

1. الملاحظات:

يقصد بالملاحظات كل نقد يوجه إلى شروط القائمة بهدف تعديلها أو تغييرها أو إضافة شروط جديدة أو حذف بعضها²، فالملاحظات بالحذف قد تكون بحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة، كطلب حذف الفوائد الربوية، أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار، أو طلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة³، أما الملاحظات بالإضافة فيجوز لكل معترض أن يطلب إضافة ما يراه محققا لمصلحته من شروط، كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به.

2. البطلان:

نصت المادة (737) من ق.إ.م.إ في فقرتها الخامسة أنه: «في حالة ما إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الجوهرية، فإنها تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة، خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقا في طلب الإبطال»⁴، على عكس المادة (742) من ق.إ.م.إ التي تنص «أن أجل الاعتراض على

1 - عزوق صونية وعباد الحق كهينة: المرجع السابق، ص: 02.

2 - نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص: 977.

3 - نبيل إسماعيل عمر: المرجع نفسه، ص: 977.

4 - المادة (737) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

قائمة شروط البيع يجب أن يقدم خلال أجل ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات¹. وعموما يمكن أن يثار بطريق الاعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة ذلك عدم ملكية العقار محل البيع للمدين المحجوز عليا أو للكفيل العيني، أو عدم توفر الأهلية في مباشرة الإجراءات، أو التنفيذ بموجب سند رسمي مطعون فيا بالتزوير²

1 - المادة (742)، المصدر نفسه.

2 - نبيل إسماعيل عمر: مرجع السابق، ص: 977.

المبحث الثاني: إجراءات المزايدة العلنية.

يقصد بإجراءات المزايدة العلنية وحكم رسو المزايد، إلى تلك القواعد القانونية التي تنظم مجريات المزايدة العلنية، وبالنتيجة صدور حكم رسو المزايد لأعلى عرض تقدم به آخر مزاييد، وهذا وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ابتداء من المادة (747)¹ التي تبين كيفية تحديد تاريخ ومكان وجلسة البيع، يليها المادة (749)² التي تبين إجراءات الإعلان الخاص والعام عن تاريخ ومكان جلسة البيع يليها المادة (751)³ التي تبين إمكانية الطعن بإلغاء إجراءات النشر والتعليق يليها المادة (752)⁴ التي تبين كيفية تحديد المصاريف التنفيذ (المطلب الأول)، يليها المادة (753)⁵

1 - المادة (747) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز. يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت. يحظر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل».

2 - المادة (749) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ. يتضمن المستخرج، فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. اسم 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. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.
4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع».

3 - المادة (751) من القانون رقم: (08-09) المتضمن 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 (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك. يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح 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 بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

4 المادة (752) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزايد فيما بعد. القسم العاشر في جلسة البيع بالمزاد العلني».

5 المادة (753) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وفي التاريخ والساعة المحددين لذلك، وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بشمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص».

التي تبين تشكيلة جلسة البيع ووصولاً للمواد (754 و 755 و 756 و 757) اللاتي يحددن مجريات المزادة العلنية وحالات تأجيلها ورسو المزاد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحديد جلسة البيع واجراءات الإعلان عليها.

عملاً بنص المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة¹ (الفرع الأول)، مع ضرورة قيام المحضر القضائي بتبلي وإخطار أصحاب الشأن وجميع الدائنين والحائز والكفيل العيني إن وجد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع.

سبق وأن ذكرنا أن نص المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أنه: «يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة»²، إلا أنه ما جرى به عمل المحاكم في البيوع العقارية وتماشياً مع المادة (747) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع تتم بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي يمكن أن تثار على بنود قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة، بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي³. وعليه فإن المحضر القضائي يقوم بتحرير طلب استصدار أمر على ذيل عريضة لأجل تحديد تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، ويرفق الطلب بنسخة من الأمر الفاصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع، وطابعين جبائيين أحدهما بقيمة: 1000.00 دج والثاني بقيمة: 500.00 دج، أما في حالة عدم تسجيل اعتراضات فإنه يرفق الطلب بإشهاد من رئيس كتابة ضبط المحكمة يفيد بعدم تسجيل أي اعتراض على القائمة بالسجل المخصص لذلك.

1 - المادة (737) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، «يؤشر رئيس المحكمة المختص

إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها»

2 - نفس المادة من نفس المصدر

3 - المادة (747) المصدر نفسه يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، يصدر

رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت

يقوم رئيس المحكمة بناء على الطلب المذكور وعملا بنص المادة (310)¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإصدار أمر على ذيل عريضة يحدد فيه تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، ويسلم المحضر القضائي نسخة منه لأجل القيام بإجراءات الإعلان عن تاريخ وساعة جلسة البيع.

الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن جلسة البيع.

أولا: إجراءات الإعلان الخاص.

1. بالنسبة للبيوع الجبرية:

لقد فرض المشرع الجزائري من خلال المادة (747) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يقوم المحضر القضائي بتبليغ وإخطار أطراف الحجز وجميع الدائنين المقيدين والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل².

2. بالنسبة للبيوع الخاصة:

لم يسنّ المشرع الجزائري أي مادة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على إجراءات الإعلان الخاص تطبق على البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني، وبالتالي وجب الرجوع إلى القواعد العامة، وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم والنيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية والشركاء على شيوع بالنسبة للعقار المملوك على شيوع، وإخطار المدين والدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني.

ثانيا: إجراءات الإعلان العام.

1. بالنسبة للبيوع الجبرية:

بعد أن يقاوم المحضر القضائي بإخطار أصحاب الشأن بمكان وتاريخ وساعة البيع يتوجب عليه القيام بإجراءات الإعلان عن البيع للجمهور عن طريق وسائل النشر

1 - المادة (310) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «الأمر على عريضة أمر مؤقت، يصدر دون حضور الخصم، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك تقدم الطلبات الرامية إلى إثبات الحالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يحق للأطراف، إلى رئيس الجهة القضائية المختصة ليفصل فيها خلال أجل أقصاه ثلاثة (3) أيام من تاريخ إيداع الطلب».

2 - المادة (747) فقرة (03) من القانون (08-09): «يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل»، المصدر السابق.

والتعليق حتى ينتشر خبر عرض العقار للبيع انتشارا كافيا لا يعلم به عدد كافي من الراغبين في الشراء وتجري عملية البيع بصورة سليمة خالية من التواطؤ فيبيع العقار بأعلى ثمن ممكن¹.

وقد ضبط المشرع الجزائري طرق وميعاد الإعلان عن البيع وكيفيته، وراعى عدم إطالة المادة بين تاريخ الإعلان وجلسة البيع، فينسى الناس تاريخ عملية المزاد، كما راعى المشرع الجزائري ألا تقصر هذه المدة فلا تكفي لإعلام أكبر عدد ممكن من الناس الراغبين في الشراء. وهو ما تطرقت إليه أحكام المادة (747) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث اشترطت ألا تقل المدة بين الإعلان والبيع عن (20) يوما على الأقل، ولا تزيد عن (30) يوما على الأكثر. كما بينت أحكام نفس المادة البيانات التي يجب أن يتضمنها الإعلان أو ما يسمى مستخري البيع البيانات التالية:

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

1 - عزوق صونية وعباد الحق كهينة: المرجع السابق، ص: 42.

- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ. وتجدر الإشارة أنه في حالة عدم احترام إجراءات النشر والتعليق من طرف المحضر القضائي، فإنه يمكن لذوي الشأن تقديم عريضة إلى السيد رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل، لطلاب إلغاء إجراءات النشر والتعليق وإعادتها من جديد لضمان جلب أكبر عدد من المزايدين¹.

يفصل رئيس المحكمة في طلاب إلغاء إجراءات النشر والتعليق يوم جلسة البيع لكن قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني، بأمر على عريضة غير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية وغير العادية وذلك بطريقتين²:

• **الحكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق:**

تطرقت إلى هاته الحالة أحكام المادة (751) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي. ويرى الأستاذ عبد السلام ذياب بأن الحكمة من إعادة إجراءات النشر والتعليق على عاتق المحضر القضائي وحده سببه أن الخطأ يكون منسوباً إليه³، وبالتالي لا يتحمل المدين مصاريف مضاعفة إضافية.

• **الحكم برفض طلب إلغاء إجراءات النشر:**

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

1 - عبد السلام ذيب: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار موفم للنشر، الجزائر، 2009. ص: 379.

2 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص: 250.

3 - عبد السلام ذيب: المرجع السابق، ص: 79.

2. بالنسبة للبيوع الخاصة:

إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالبيوع الخاصة¹، أشارت إليه أحكام المادة (789) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: «تطبق على البيوع المشار إليها في المواد (783)² و(786)³ و(788)⁴ أعلاه، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون».

المطلب الثاني: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة.

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيمها من طرف المشرع وقيدها بمجموعة من الشروط والضوابط القانونية وسلسلة من الإجراءات بهدف الحصول على أعلى ثمن ممكن. وذلك من خلال وضع شروط يجب توافرها في الشخص المزايد ومنع البعض من دخول المزاد (الشروط الواجبة في الشخص المتقدم للمزاد)، وأحكام تضبط إجراءات المزايدة وحالات تأجيلها وكيفية البيع وإجراءات صدور حكم المزاد (إجراءات سير جلسة المزايدة).

1 برابرة عبد الرحمن: المرجع نفسه، ص: 269.

2 - المادة (783) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفليسة، حسب الحالة تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

1. الإذن الصادر بالبيع.
2. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري، تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها، عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
3. شروط البيع والتمن الأساسي.
4. تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
5. بيان سندات الملكية.

3 - المادة (786) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوخ لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها المحضر القضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوخ. تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 أعلاه، على ذكر جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم، ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه، نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني».

4 - المادة (788) من القانون رقم: (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المنقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار. يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الاقتضاء، طبقا لأحكام هذا القانون».

الفرع الأول: الشروط الواجبة في الشخص المتقدم للمزاد.

أولاً: أن يكون أهلاً للتصرف

يشترط في المزايد أن يكون أهلاً للالتزام وفقاً للقواعد العامة في البيوع العقارية الرضائية طبقاً لأحكام المادة (78)¹ من القانون المدني التي تعتبر كل شخص أهلاً للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون² والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، ومناطقها التمييز والإدراك وحرية الإرادة، وهو ما نصت عليها المادة (48)³ من القانون المدني بنصها كل شخص بل سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقاً المدنية و سن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة⁴، أما إذا كان الشخص المتقدم للمزايدة ناقص الأهلية، فيجب أن يمثلته في المزايدة نائبه القانوني طبقاً لأحكام المواد (87)⁵ و(92)⁶ و(99)⁷ و(104)⁸ و(111)⁹ من قانون الأسرة¹⁰.

- 1 - المادة: (78) من ق.م.ج معدلة: «كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون».
- 2 - أمر رقم: (58-75) المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.
- 3 - المادة: (78) من ق.م.ج: «لكل من نازعه الغير في استعمال اسمه دون مبرر، ومن انتحل الغير اسمه أن يطلب وقف هذا الاعتداء والتعويض، عما يكون قد لحقه من ضرر».
- 4 - أمر رقم: (58-75) المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.
- 5 - المادة (87) من ق.أ.ج (معدلة): «يكون الأب ولياً على أولاده القصر، وبعد وفاته تحل الأم محله قانوناً. وفي حالة غياب الأب أو حصول مانع له، تحل الأم محله في القيام بالأمر المستعجلة المتعلقة بالأولاد. وفي حالة الطلاق، يمنح القاضي الولاية لمن أسندت له حضانة الأولاد».
- 6 - المادة (92) من ق.أ.ج: «يجوز للأب أو الجد تعيين وصي للولد القاصر إذا لم تكن له أم تتولى أموره أو تثبت عدم أهليتها لذلك بالطرق القانونية وإذا تعدد الأوصياء فللقاضي اختيار الأصلح منهم مع مراعاة أحكام المادة (86) من هذا القانون».
- 7 - المادة (99) من ق.أ.ج: «المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أوصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها بناء على طلب أحد أقاربه، أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة».
- 8 - المادة (104) من ق.أ.ج: «إذا لم يكن للمحجور عليه ولي، أو وصي وجب على القاضي أن يعين في نفس الحكم مقدماً لرعاية المحجور عليه والقيام بشؤونه مع مراعاة أحكام المادة 100 من هذا القانون».
- 9 - المادة (111) من ق.أ.ج: «على القاضي عندما يحكم بالفقيد أن يحصر أموال المفقود وأن يعين في حكمه مقدماً من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود ويتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة (99) من هذا القانون».
- 10 - قانون (84-11) المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، المشار إليه في الصفحة: 08.

ثانيا: أن يكون ير ممنوع من المزاد.

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

1. المدين:

وهو أول ممنوعين من الشراء وذلك راجع إلى كونه بدلا من أن يشتري بالمزاد عليه أن يقوم بالوفاء بديونه طالما لديه نقود يدخل بها المزاد.

2. القضاة والمدعون القضائيون والمحامون والموثقون وكتاب الضبط:

يمنع عليهم تحت طائلة البطلان شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان النظر في النزاع يدخل ضمن اختصاص الجهة القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرة اختصاصها¹.

3. النائب:

النائب عندما يكلف ببيع عقارات موكلًا فإنه يحضر عليه شراؤها باسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني².

4. الخبراء العقاريون:

منع المشرع الخبير الذي تعهد إليه مهمة تقييم العقار أو تحديد سعره الافتتاحي من الشراء وذلك خوفا من وضع تقييم بخس للعقار ثم يشتريه لنفسه، وهو ما نصت عليا المادة (411)³ من الأمر (58-75) المتضمن القانون المدني الجزائري.

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

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

3 - المادة (411) من ق.م.ج: «لا يجوز للسماسة، ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها أو تقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار».

الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة المزاد

1. تشكيلة جلسة المزاد العلني:

تخضع تشكيلة ومجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين (1754-1755) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بسير الجلسات.

- رئيس المحكمة:

وهو الشخص الذي يتأسس جلسة البيع بالمزاد العلني العقاري، حيث تجري عملية المزادة تحت إشرافه، كما يمكن لرئيس المحكمة أن يفوض بدلا عنه قاضيا من قضاة المحكمة، مثل رئيس القسم العقاري. يختص رئيس المحكمة أو القاضي المفوض بعدة مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفته رئيسا لها، يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم، التحقق سلامة جميع إجراءات التبليغ والنشر والتعليق الفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء وإعادة إجراءات النشر والتعليق وطلب تأجيل المزاد وتحديد تاريخ لها، الحكم برسو المزاد³.

- رئيس كتاب الضبط:

هم موظفون عامون يخدمون وظائفهم لدى الجهات القضائية تحت إشراف رؤساء الجهة القضائية التابعين لها، وتتمثل مهامها في مسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتها ومساعدة القاضي.

1 - المادة (754) من ق.إ.م.إ.ج: «بعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق. إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، وينكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزادة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض. إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزادة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي. في الجلسة الجديدة، وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 أعلاه في الجلسات الموالية، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له.

2 - المادة (755) من ق.إ.م.إ.ج: «يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل. في هذه الحالة، يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و750 أعلاه».

3 - بلقاسمي نور الدين: المرجع السابق، ص: 74.

- المحضر القضائي:

لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفى بذكر أن الجلسة تجري بحضور المحضر القضائي¹.

2. افتتاح جلسة المزايد بأول جلسة:

بعد افتتاح الجلسة يتحقق القاضي من حضور أو غياب الأطراف و تمام إجراءات التبلي الرسمي للأشخاص الواجب تبليهم وإنذارهم بمكان وتاريخ وساعة البيع ويتأكد من سلامة إجراءات النشر حيث يجب أن تتم بجريدة يومية وطنية وكذلك إجراءات التعليق المنصوص عليها قانونا ، كما يفصل القاضي في الطلبات الرامية إلى إلغاء إجراءات النشر والتعليق إذا سبق تقديمها من طرف أطراف الحجز أو الغير، ويفصل كذلك في طلبات التأجيل ، وفي حالة قبول طلب التأجيل تعاد إجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل²، بعد ذلك يأمر القاضي بافتتاح المزاد العلني و يذكر بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض³، بعدها يُفتح المجال للمزايدين الراغبين في الشراء بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم ومن الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة⁴ من اجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسما والمبلغ الذي عرضه انطلاقا من الثمن الأساسي الذي تم ذكره⁵.

1 - بلقاسمي نور الدين: المرجع نفسه، ص: 74.

2 - المادة (753) من القانون (08-09)، «يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض، تُعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل»، المصدر السابق.

3 - المادة (754)، المصدر نفسه.

4 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق، ص: 164.

5 - عزوق صونية وعبد الحق كهينة: المرجع السابق، ص: 49.

3. الشروع في عملية البيع:

أ. الجلسة الأولى:

تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد ابتداء من الثمن الأساسي للعقار المحدد مسبقا في قائمة شروط البيع من طرف الخبير، وهكذا تبدأ المزايدة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين، فكل عرض يُقدم من طرف أحد المزايدين يتم تسجيله وينادي به ثلاثة مرات متتاليات تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، إلى غاية أن يتبعه عرض آخر من طرف مزاد آخر وهكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض، وكل عرض يُقدم من طرف أحد المشاركين في المزاد يسقط العطاء والعرض الذي قبله¹، وإذا تناول البيع عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز²، غير أنه إذا كان الثمن الناتج عن بيع عقار أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي اشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا³، يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة⁴. لكن قد تعترض جلسة المزايدة عوارض تحول دون إتمامها، مما يؤدي إلى تأجيلها إلى تاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة⁵، وهذا في حالة إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة

1 - بداوي عبد العزيز: الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر؛ (2007-2008). ص: 126.

2 - المادة (756) من القانون (08-09)، «يجري بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع، وإذا تناول البيع عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليا في المادة (724) أعلاه». المصدر السابق.

3 - نفس المرجع والصفحة.

4 - المادة (757) فقرة 02، المصدر نفسه.

5 - بلقاسم محمد أمين: أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة؛ (2013-2014). ص: 72.

بذات الثمن الأساسي¹، ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاري جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (47) يوماً من تاريخ التأجيل، وفي هذه الحالة يُعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين (749) و (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ب. الجلسة الثانية:

بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق وبنفس السعر الافتتاحي المذكور بقائمة شروط البيع، وبمض النظر عن عدد المزايدين ينوه رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية المكلف بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية وتحديد مبلغ التدرج في المزايدة وتبدأ إجراءات المزايدة بنفس الكيفيات المذكورة في جلسة البيع الأولى وفي حالة كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، يقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع مع انتقاص عشر (1/10) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقاً لأحكام المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة سابقاً.

ج. الجلسة الثالثة:

بعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس المحكمة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق، وبغض النظر عن عدد المزايدين والتذكير بالسعر الافتتاحي بعد انتقاص العشر، تبدأ إجراءات المزايدة بنفس الإجراءات المذكورة سابقاً، وفي حالة كانت العروض أقل من الثمن الأساسي الجديد (بعد إنقاص العشر) وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع وبدون تحديد السعر الافتتاحي³ ولا عدد المزايدين، مع الأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن المزاد العلني عن طريق إجراءات التعليق والنشر.

1 - المادة (754) فقرة (02) من القانون (08-09)، المصدر السابق.

2 - المادة (755) من القانون (08-09)، المصدر السابق.

3 - المادة (754) فقرة (01) من القانون (08-09)، «في الجلسات الموالية، يُباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي»، المصدر السابق.

د. الجلسات الموالية:

خلال هاته الجلسات يباع العقار أو الحق العيني العقاري بغض النظر عن عدد المزايدين، وحتى ولو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي، لكن في حالة ما إذا كان البيع جبريا عقب إجراءات الحجز، فإنه يمكن للدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد¹، أما في حالة البيع المأذون به قضائيا مثل بيع مناب القاصر وبيع العقار المشاع، فهنا العقار أو الحق العيني العقاري لا بد أن يباع بأي ثمن لأخر مزاد يرسو عليا المزاد، لأنه لا يوجد دائن ومدين.

4. حالات إعادة البيع بالمزاد العلني:

يُعاد بيع العقار أو الحق العيني العقاري حتى ولو رسا المزاد على أحد المزايدين وتم البيع في حالتين هما:

أ. عدم التزام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن كاملا:

إذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع المبلغ الباقي كاملا في أجل أقصاه (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، وبعد إعداره بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام، يُعاد الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، ويلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، كما لا يحق له المطالبة بالزيادة إذا بيع بثمن أعلى².

ب. زياد (1/6) سدس مبلغ رسو المزاد:

من أجل الرفع من ثمن العقار لاستيفاء جميع حقوق الدائنين، فإنه إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من المبلغ الأساسي، وخلال أجل ثمانية (08) أيام التالية لرسو المزاد، يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بزيادة السدس (1/6) على الأقل عن قيمة البيع الأول، مع إيداعا قيمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة³.

1 - حمّاح نبيل: الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر؛ (2007-2010). ص: 47.

2 - المادة (758) من القانون (08-09)، المصدر السابق.

3 - حمّاح نبيل: المرجع السابق، ص: 48.

من خلال ما تقدم في هذا الفصل خلصنا إلى أن العقارات محل البيع بالمزاد العلني تنقسم إلى بيوع عقارية جبرية وفق مقتضيات المادة (725) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبيوع عقارية قضائية ذات طبيعة خاصة سماها المشرع بالبيوع العقارية الخاصة وفق مقتضيات المواد من (783) إلى (785) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالبيوع العقارية لناقص الأهلية والمفقود والمفلس وكذلك المادتين (786) و(787) المتعلقة بالبيع القضائي للعقار المملوك على شيوع والمادة (789) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين.

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

الفصل الثاني
أحكام البيع العقاري
عن طريق المزاد العلني.

بعد رسو المزاد على أعلى عطاء من طرف آخر مزايده، فإنه يترتب على ذلك مجموعة من الحقوق والالتزامات على الراسى عليه المزاد، وعدة آثار قانونية تسرى فى حق ذوى الشأن والغير، كما يترتب على ذلك توزيع حصيلة البيع على الدائنين وذوى الشأن حسب ترتيب أفضلية كل منهم، لذلك ارتأينا أن نبين فى هذا الفصل مفهوم حكم رسو المزاد وطبيعته القانونية والآثار القانونية التى يرتبها ضمن المبحث الأول ونتطرق إلى إجراءات وكيفية توزيع حصيلة البيع فى حالة كفاية الأموال وفى حالة عدم كفايتها على كل الدائنين وإلى ترتيب الدائنين حسب ما جاء فى أحكام القانون المدنى وبعض القوانين الأخرى فى المبحث الثانى.

المبحث الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

يصدر حكم رسو المزاد نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن العادية وطرق الطعن غير العادية، فهو يصدر مباشرة ممهوراً بالصيغة التنفيذية، وبالتالي فهو من السندات التنفيذية التي ورد ذكرها في المادة (600)¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار تسري في مواجهة الراسي عليه المزاد وفي مواجهة المنفذ عليه فيما يخص البيوع الجبرية أو في مواجهة أصحاب البيوع الخاصة مثل المالكين على شيوخ ومالك العقار المثقل بتأمين عيني والولي في حالة بيع مناب ناقص الأهلية. فما هو مفهوم حكم رسو المزاد (المطلب الأول)؟ وماهي مجمل الآثار المترتبة عليه (المطلب الثاني)؟

المطلب الأول: مفهوم حكم رسو المزاد.

بعد انتهاء عملية المزاد، وإيداع المشتري كامل الثمن خلال المهلة القانونية المقدرة بمدة (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، تتوج إجراءات البيع بصدور حكم يسمى (حكم رسو المزاد) يصدره رئيس المحكمة بصفته قاضي البيوع العقارية، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي الفائزة الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء، وبعد خاتمة إجراءات التنفيذ لأنه الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفاً في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، لهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلاً عن المدين والحائز وكل من تعلق له مصلحة في التنفيذ². فباعتباره سنداً للملكية ينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه على

1 - المادة (600) من ق.إ.م.إ.ج: «لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي. والسندات التنفيذية هي: 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل، 2- الأوامر الاستعجالية، 3- أوامر الأداء، 4- الأوامر على العرائض، 5- أوامر تحديد المصاريف القضائية، 6- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة إلتزاماً بالتنفيذ، 7- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة، 8- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط، 9- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط 10- الشيكات والسفاتيح، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين، طبقاً لأحكام القانون التجاري، 11- العقود التوثيقية، لا سيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة، 12- محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط، 13- أحكام رسو المزاد على العقار، وتعتبر أيضاً سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي».

2 - أحمد أبو الوفاء: المرجع السابق، ص: 762.

العقارات والحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد وكذا الاتفاقات العالقة بها¹. كما أن حكم رسو المزاد له طبيعة قانونية خاصة تميزه عن باقي الأحكام القضائية المعروفة باعتباره ليس فاصلاً في خصومة قضائية من جهة وسندا للملكية من جهة ثانية (الفرع الأول)، كما يختلف عن باقي الأحكام القضائية من حيث البيانات الواجب ذكرها ومن حيث الخصائص التي يتميز بها عن باقي الأحكام (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

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

1. التشريع المصري:

اعتبر البيع الجبري عقد بموجب نص المادة (99) من القانون المدني حيث نصت على ما يلي: «أن العقد لا يتم في المزادات إلا برسو المزاد²»، كما تؤكد المادة (427)³ من نفس القانون على أن البيع بطريق المزاد العلني هو عبارة عن بيع يخضع الأحكام القانون المدني⁴، أما في الفقه المصري فمنهم من يعتبر البيع القضائي عبارة عن عقد طرفه المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بصفته مالكين للعقار والدائن بصفته نائب قانوني ومن جهة ثانية الشخص الذي رسي عليه المزاد بصفته مشتري، كما يرى أنصار هذا الرأي أنه عقد بيع لكنه ليس رضائي إنما هو عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه⁵. بينما يرى فريق آخر أن البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في تقديم أكبر عطاء، فإذا كان العطاء إجراء ضروري الصدور حكم رسو المزاد فإن أمر القاضي عمل لا يحمل في طبيعته

1 - عبد السلام ذيب: المرجع السابق، ص: 382.

2 - نبيل عمر وأحمد هندي: التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية؛ 2003، ص: 667.

3 - المادة (427) من ق.م.ج: «لشريك المنتدب للإدارة بنص خاص في عقد الشركة أن يقوم بالرغم من معارضة الشركاء الآخرين بأعمال الإدارة، وبالتصرفات التي تدخل في نطاق نشاط الشركة العادي على شرط أن تكون أعمال الإدارة والتصرفات خالية من الغش، ولا يجوز عزل هذا الشريك من وظيفة المتصرف بدون مبادات الشركة قائمة وإذا كان انتداب الشريك للإدارة قد وقع بعد عقد الشركة جاز الرجوع فيه، كما يجوز في التوكيل العادي. وأما المتصرفون من غير الشركاء فيمكن عزلهم في كل وقت».

4 - أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف الإسكندرية، ط: 10؛ 1990، ص: 766.

5 - نبيل عمر، وأحمد هندي: المرجع السابق، ص: 671.

الطبيعة التعاقدية فيمكن القول بأن حكم إيقاع البيع في حقيقته قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية¹.

2. في التشريع الفرنسي:

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

3. في التشريع الجزائري:

اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية التي ورد النص عليها في المادة (600)² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية، وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع، وإثبات إيقاعه، وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان، وليس بطرق الطعن في الأحكام³، فإذا تمت المزايدة مخالفة للإجراءات المنصوص عليها قانونا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد العلنى شأنه شأن البيع الاختياري و تزول معه كل الالتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد⁴.

ومن الملاحظ أيضا أن قانون الإجراءات المدنية لم يكن ينص على جواز الطعن في حكم رسو المزاد من عدمه وبهذا فقد اتجهت أغلب الآراء الفقهية أنه باعتبار أن هذا الحكم ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية وإنما يعتبر عملا ولائيا بما للقاضي من سلطة ولائية إقرار منه برسو المزاد العلنى على من تقدم بأكبر عطاء، لينهي بذلك إجراءات البيع فإنه لا يمكن بهذا اللجوء لطرق الطعن المقررة للأحكام القضائية للطعن

1 - أحمد خليل: قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية؛ 1996. ص: 365.

2 - المادة (600) من ق.إ.م.إ.ج المشار إليها في الصفحة: 37.

3 - محمد حسين: التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، بيروت-لبنان، ط: 02؛ 1986. ص: 137.

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

فيه، وبهذا فيجوز الطعن فيه بدعوى بطلان أصلية باعتبار انه يدخل ضمن الأعمال الولائية للقضاة، وهو ما نلاحظه من توجه المشرع المصري، حيث أجاز الطعن في حكم رسو المزاد بدعوى بطلان أصلية باعتبار انه يدخل ضمن الأعمال الولائية للقضاة، وأجاز الطعن فيه بالاستئناف بصفة استثنائية ممن كان طرفا في إجراءات التنفيذ وصح إعلانه بها طبقا لثلاث حالات وهي:

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

غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد نص في المادة (765) منه على أن «حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن»¹، وبهذا فالنص واضح وجازم فلا يمكن الطعن فيه بأي طريق سواء تلك المقررة للأحكام القضائية أو بدعوى البطلان، ولعل مرد ذلك هو أن المشرع أجاز في المادة (643) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، «إذا كان أي إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز (ومن بينها إجراءات المزايمة) قابلا للإبطال أجاز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجاليه ضد الحاجز والمحضر القضائي الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا يسقط الحق في طلب الإبطال وبعد ذلك الإجراء صحيحا»²، فإذا تقاعس عن ذلك خلال شهر يسقط حقه في طلب الإبطال وبالتالي يصدر الحكم برسو المزاد وتعتبر كل الإجراءات بذلك صحيحة ولا يمكن الطعن في هذا الحكم.

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

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

1 - المادة (765) من ق.إ.م.إ.ج، المصدر السابق.

2 - المادة (643) من ق.إ.م.إ.ج، المصدر نفسه.

2. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته الارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
3. تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع
4. إجراءات البيع بالمزاد العلني
5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا
6. الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع
7. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد¹.

الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد.

باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس حُكما فاصلا في نزاع قضائي، إنما ينهي إجراءات البيع بالمزاد العلني، فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز²، وغير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية وغير العادية³، كما صنفه المشرع الجزائري سندا تنفيذيا بمفهوم المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي يتم مهره بالصيغة التنفيذية وينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة (762 فقرة 07) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني والحارس ويعتبر سندا للملكية.

1. حكم رسو المزاد سندا للملكية:

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

1 - المادة (762) من القانون (09-08)، المصدر السابق.

2 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق. ص: 259.

3 - المادة (765) من القانون (09-08)، المصدر السابق.

2. حكم رسو المزاد غير القابل للطعن:

سبق وأن تطرقنا إلى أن حكم رسو المزاد ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية. وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع واثبات إيقاعه، وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان وليس بطرق الطعن في الأحكام¹ وهو ما نصت عليه المادة (765) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: «حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن».

3. حكم رسو المزاد ينفذ جبرا:

سبق وأن قلنا أن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا غير قابل للطعن إذ أنه سند تنفيذي حسب نص المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن المادة (764) من نفس القانون نصت على أن حكم رسو المزاد لا يبلغ الأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة (763 فقرة 07)²، والأشخاص المذكورين في المادة (763 فقرة 07) هم: المحجوز عليه والحائز، والكفيل، العيني، والحارس.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد.

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

1 - محمد حسين: المرجع السابق. ص: 137.

2 - المادة (764) من القانون (08-09)، المرجع السابق. «لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة (763-7) أعلاه».

الفرع الأول: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم.
أولاً: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن.

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، إضافة إلى المصاريف والرسوم المستحقة، حيث يدفع حال رسو المزاد خمس (1/5) من مبلغ رسو المزاد وعليه دفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة الضبط، فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك و خلال المدة المحددة، يتم اعذاره من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني على ذمته¹ مع تذكيره بأنه في حالة إعادة البيع على حسابه، سوف يكون ملزماً بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد، و كجزء له لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن إن وجد².

ثانياً: التزام الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف والرسوم.
أ. تسديد رسم التسجيل والطابع:

يلزم الراسي عليه المزاد من خلال إجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب بتسديد رسم تختلف نسبته حسب صفة الراسي عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا على الشيوخ³، وهو ما ورد تفصيله بالأمر رقم: (76-105) ممضي في (9 ديسمبر 1976) المتضمن قانون التسجيل من خلال المادة (252) التي تم تعديلها بالمادة (32) من قانون المالية لسنة (1999)

1 - المادة (757/فقرة 02 و03) من القانون (08-09)، المرجع السابق. «يجب على الراسي عليه المزاد أن ينفذ حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته».

2 - المادة (758) من القانون (08-09)، المرجع السابق. «يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية (08) أيام المنصوص عليه في المادة 757 أعلاه، بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن تقل من الثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى».

3 - بوقندورة سليمان: المرجع السابق. ص: 191.

بنصها: «تخضع لرسم قدره (05%) مع مراعاة الأحكام الواردة بالمادتين (255)¹ و(258)²، المزادات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي». كما تطرقت المادة (230) من نفس الأمر والمعدلة بالمادة (20) من قانون المالية لسنة 2002 للرسم الواجب دفعه من طرف الراسي عليه المزاد في حالة بيع العقار المشاع النسبة قدرها (03%)، أما في حالة ما إذا كان الراسي عليه المزاد من المالكين على الشيوع فإن الرسم يكون بمعدل (15%).

ب. تسديد رسم إشهار حكم رسو المزاد:

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

1. العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به باستثناء ما أشير إليه في المادتين (5-353) و (6-353)» كما تنص المادة

1 - المادة (255) من الأمر (76-105) ماضي في (9 ديسمبر 1976) المتضمن قانون التسجيل، «تخضع لرسم قدره 3% من حقوق التسجيل العقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية أو حق الانتفاع أو حق التمتع بها»

2 المادة (258) من الأمر (76-105) ماضي في (9 ديسمبر 1976) المتضمن قانون التسجيل: «أولا - تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من هذا القانون، الاقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة " الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب " أو " الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر " أو " الصندوق الوطني للتأمين على البطالة "، قصد إنشاء نشاطات صناعية. تستفيد أيضا من هذا الإعفاء، ضمن الشروط نفسها، المشتريات العقارية التي تقتنيها الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية. ثانيا - يعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المواد 252 و 253 و 254 من هذا القانون كل ما تقتنيه الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية التي تهدف إلى تقديم المساعدة أو العمل الخيري أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية، من عقارات لازمة لسير مصالحها أو خدماتها الاجتماعية. ثالثا تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المواد 252 و 253 و 254 من هذا القانون، عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتعميرها حسب الأولوية. رابعا - تعفى، أيضا، من رسم نقل الملكية المذكور أعلاه، العقود التي يبيع».

(2-353) من نفس القانون على ما يلي: «يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة (1-353) أعلاه كما يلي:

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

2. 0.50% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين نشرها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية والقسمات والإيجارات والوصلات والتنازلات عن أجور الكراء، أو المزارعة التي لم تبلغ حدها¹.

3. تسديد أتعاب المحضر القضائي يتحمل الراسي عليه المزداد بالإضافة إلى رسم التسجيل ورسم الإشهار الذين تم الإشارة إليهما، مصاريف وأتعاب المحضر القضائي التي يتم تصفيتهما من طرف رئيس المحكمة وإدراجها بمنطوق حكم رسو المزداد، وهو ما نصت عليه المادة (757 فقرة 02) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: «يجب على الراسي عليه المزداد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة». كما أكدت المادة (05) فقرة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (09-78)² المحدد أتعاب المحضر القضائي على تحمل الراسي عليه المزداد نسبة من الأتعاب حسب قيمة مبلغ رسو المزداد، يدفعها لفائدة المحضر القضائي وذلك من خلال نصها على أنه: «عند قيام المحضر القضائي بالبيع الجبري لمنقولات أو عقارات محجوزة أو مرهونة يتحمل الراسي عليه المزداد نفس هذه النسب التي تقدر من قيمة رسو المزداد».

1 - المادة (353 مكرر 02) من الأمر (76-105) المؤرخ في: 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ: 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج. عدد: 81 الصادرة بتاريخ: 07 محرم عام 1398 الموافق لـ: 18 ديسمبر 1977.

2 - المرسوم التنفيذي (09-78) المؤرخ في: 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي ج.ر.ج. عدد: (11) الصادرة في: 15 فبراير 2009.

أما فيما يخص النسب التي يتحملها الراسي عليه المزاد حسب الفقرة الأولى من نفس المادة¹ هي:

- إذا كان مبلغ رسو المزاد يقل عن (100.000 دج) يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (08%) من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصورا بين (100.000 و 1000.000 دج) يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (06%) من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصورا بين (1000.001 و 2000.000 دج) يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (04) % من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصورا بين (2000.000 و 3000.000 دج) يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (03%) من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصورا بين (3000.000 و 100.000.000 دج) يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (02%) من مبلغ رسو المزاد.
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد يزيد عن مبلغ (1000.000.000 دج) فالنسبة تكون (01%).

الفرع الثاني: نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية.

أولا: نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد.

بصدور حكم رسو المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية²، فبموجبه يحصل الراسي عليه المزاد سنداً للملكية، وهو ما نص عليه المشرع في المادة (762) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها «إن حكم رسم المزاد سند للملكية»، وبذلك يكون حكم رسو المزاد سبباً لاكتساب الراسي عليه المزاد ملكية العقار، لكن هذه الملكية لا تنتقل إلا إذا تم شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية عملاً بالأمر (74-75) المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فانقال الملكية يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر لذلك أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة (762)

1 - المادة (05) من المرسوم التنفيذي (78-09) المتعلق بأتعاب المحضر القضائي، المصدر السابق.

2 - أحلام ريجاني: الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر؛ (2009-2010). ص:

فقرة 02) على المحضر القضائي خلال اجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد قيده بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره¹. والملكية التي تنتقل إلى المشتري هي ذاتها التي كان يملكها المدين المحجوز عليه وبالتالي تنتقل إليه بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق.

ثانيا: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري.

تنص المادة (936) من القانون المدني الجزائري والتي أحالت إليها أحكام المادتين (2986² و 3988³) من نفس القانون على التالي: «إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تقضي بإيداع الثمن الذي رسي به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح رتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن».

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

أ. بيع العقار في مواجهة المالك:

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

1 - المادة (762 فقرة 02) من القانون (08-09)، «يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال اجل شهرين (2) من تاريخ صدوره»، المصدر السابق.

2 - المادة (986) من القانون (08-09)، «عندما يقضي الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به بإلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة، بدفع مبلغ مالي محدد القيمة، ينفذ طبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول»، المصدر السابق.

3- المادة (988) من القانون (08-09)، «في حالة رفض التظلم الموجه إلى الإدارة من أجل تنفيذ الحكم الصادر عن الجهة القضائية الإدارية، يبدأ سريان الأجل المحدد في المادة 987 أعلاه، بعد قرار الرفض»، المصدر السابق.

ب. البيع في مواجهة الحائز:

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

ت. البيع في مواجهة الحارس:

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

¹ - المادة (915) من الأمر (75-85) المتضمن القانون المدني، المرجع السابق. «وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع»

المبحث الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع.

لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات وأحكام توزيع الأموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد (790)¹ إلى (799)²، فمن خلال هاته المواد وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط حسب كل حالة يتم من خلالها توزيع حصيلة البيع، فقد تكون الأموال المتحصلة من البيع كافية للوفاء بديون جميع الدائنين سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين أو حتى دائنين ليس لديهم سندات تنفيذية³، وقد تكون حصيلة البيع غير كافية للوفاء بالديون، في هذه الحالة يجب المشرع عن طريق القواعد المقررة للتوزيع ويجعل من الحاجزين يشتركون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعا لمقدار حق كل منهم باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبعية القيد وما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرما⁴، لذلك وجب عند عملية التوزيع أن تتوافر بعض الشروط وهي :

- تخصيص حاصل رسو المزاد على الدائنين المسجلين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم هذا التخصيص بقوة القانون في حالة بيع العقارات المحجوزة، أو بيع العقارات المأذون ببيعها قضائيا وذلك بصدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى أمانة الضبط المحكمة، والأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في استثناء حقوقهم من حصيلة البيع، إلا لمن كان له منهم حق تقدم يكون مستندا إلى الرهن أو تأمين أو إلى امتياز على المال المباع⁵ مثلما هو منصوص عليه في المادتين (907) و(982) من القانون المدني.

1 - المادة (790) من القانون (08-09)، «إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين، أو تم بيع الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع»، المصدر السابق.

2 - المادة (799) من القانون (08-09)، «لا يترتب على إفلاس المدين المحجوز عليه وقف إجراءات التوزيع ولو حدد التوقف عن الدفع بتاريخ سابق على الشروع في التوزيع»، المصدر السابق.

3 - المادة (791 الفقرة الأخيرة) من القانون (08-09)، «يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية»، المصدر نفسه.

4 - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق. ص: 348.

5 - محمد حسنين: المرجع السابق. ص: 248.

وقد يكون التقدم لسبب إجرائي والدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين، ومع هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به، ومن حالات هذا التقدم حالة الإيداع والتخصيص حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة (642) من قانون الإجراءات المدنية الإدارية¹.

- يجب أن تتوفر في الدائنين شروط استيفاء حقهم جبرا، أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم، إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية².

- ألا تكون إجراءات توزيع حصيلة البيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءات التوزيع³.

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

المطلب الأول: حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون.

تنص المادة (791) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه «في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي. يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه».

ويستفاد من خلال هاته المادة أنه في حالة كفاية الأموال المتحصلة من البيع بالمزاد العلني فإنها تخصص لفائدة الدائنين الحاجزين وكذا الدائنين المتدخلين في الحجز

1 - تنص المادة (642) / الفقرة الأخيرة من القانون (08-09)، «والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها»، المصدر السابق.

2 - المادة (791) الفقرة الأخيرة من القانون (08-09)، «يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه»، المصدر نفسه.

3 - عزوق صونيه وعبد الحق كهينة: المرجع السابق. ص: 68.

الحائزين على سندات تنفيذية حصراً، واستثناء يجوز كذلك تسديد ديون الدائنين الآخرين بعد موافقة المدين ولو لم تكن لهم سندات تنفيذية.

من خلال ما سبق ولمزيد من التفصيل قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، خصصنا الفرع الأول للحديث عن الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية، بينما تطرقنا في الفرع الثاني للدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية.

الفرع الأول: الدائنون المسجلون الحائزون لسندات تنفيذية.

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

1. تسليم المبالغ للمستفيد الوحيد:

إذا تمت إجراءات البيع بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد، فيتم الوفاء للدائن مباشرة دون أي إجراء، إذ يقوم المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ¹، وذلك استناداً لنص المادة (790) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: «إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة أسلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع».

كما يسلم المبلغ المتحصل من عملية البيع بالمزاد لعقار المفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائياً إلى المقدم أو الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياساً على المادة (790) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم أنه كان من الأولى الرجوع إلى قاضي شؤون

1 - برابرة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 350.

الأسرة بعد بيع مناب أو عقار القاصر أو عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الأموال التي أذن ببيعها¹. والملاحظ أن حقيقة نص المادة (790) السالف الذكر² التي تسمح للمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد بتسليم المتحصل من البيع للدائن مباشرة، يقتصر تطبيقها على البيع المتعلق بالمنقولات فقط دون العقارات وذلك لأن مبلغ رسو المزاد في البيع القضائي العقاري يُودع لدى أمانة ضبط في حساب المحكمة، ومن ثم بأمر ولأني من طرف رئيس المحكمة يأمر أمانة الضبط بتسليم المبلغ المتحصل من البيع إلى الدائن أو الولي المقدم أو الوصي.

1. تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين:

في حالة تعدد الدائنين مع كفاية المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني للوفاء بجميع حقوق الدائنين، فإن عملية التوزيع تكون سهلة ويستوفي جميع الدائنين سواء كانوا عاديين أو أصحاب حق امتياز حقوقهم مباشرة من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وذلك من خلال أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة يأمر فيه بتحويل المبلغ المتحصل من البيع من حساب المحكمة إلى حساب المحضر القضائي، لأجل القيام بتوزيع الحقوق على الدائنين المسجلين والحاملين لسندات تنفيذية³.

الفرع الثاني: الدائنون العاديون وليس لديهم سندات تنفيذية.

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

1 - بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص: 238.

2 - تم ذكر نص المادة في الصفحة: 48.

3 - المادة (791 الفقرة الأولى من القانون (09-08)، «في حالة تعدد الدائنين، وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي»، المصدر السابق.

الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية ، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه».

المطلب الثاني: حالة تكون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون

يثير تعدد الدائنين إشكالا فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز¹، وفيما إذا كان هناك دائنين أصحاب حق امتياز ودائنين عاديين، وبالبحث عن نصوص قانونية لحل هاته الإشكالية وجدنا نص المادة (792)² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تخص كذلك حالة بيع المنقولات بالمزاد العلني، كون المادة ذكرت محافظ البيع بالمزاد الذي ليس لديه أي علاقة ببيع العقارات قضائيا لأن الاختصاص حصرا للمحضر القضائي، وكذلك كون المادة نصت على مصطلح محضر رسو المزاد الذي يخص بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني، لأن بيع العقارات بالمزاد العلني يصدر بشأنها حكم رسو المزاد.

فإذا ما طبقت هاته المادة على حالة تعدد الدائنين في البيوع العقارية قضائيا مع عدم كفاية الأموال المتحصلة من البيع، فإنه لا يجوز للمحضر القضائي وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ³، لتوزيعها قضائيا وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة يتم الاتفاق على من طرف الدائنين أمام رئيس المحكمة بجلسة التسوية الودية وفي حالة الاعتراض يفصل في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن.

من خلال ما سبق قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: يتعلق الفرع الأول بترتيب الدائنين وفقا لأفضلية مرتبة كل منهم، أما الفرع الثاني فيبين كيفية إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع الديون.

1 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 352.

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

3 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 352.

الفرع الأول: ترتيب الدائنين إثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

1. الدائنون المتساوون في الضمان العام:

إعمالاً للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين متساوون في الضمان العام¹، فالدائنين لمدين واحد، لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أياً كان تاريخ نشوء حقهم وأياً كان تاريخ اكتساب هذه الأموال². وبالنتيجة لذلك، فإن الدائن السابق لا يمكن أن يدعي أي أفضلية على الدائن اللاحق بالنسبة للأموال التي وجدت في ذمة مدينه يوم أن تعامل معه، كما لا يجوز للدائن اللاحق أن يدعي حرمان الدائن السابق فيما يتعلق بالأموال التي اكتسبها مدينه بعد نشأة حقوق الدائنين الأولين³.

يترتب على هذه المساواة، أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقسم بينهم قسمة غرماء أي يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم⁴، ويحسب قدر كل منهم وفقاً للمعادلة الرياضية التالية: «حصّة الغريم = مبلغ دين الغريم ÷ مجموع الديون» المبلغ المتحصل من البيع⁵

مثال لتوضيح المعادلة: خالد مدان بمبلغ 300.000 دج للدائن أحمد، ومدان بمبلغ 700.000 دج للدائن علي، تم الحجز على عقار خالد وبيعه عبر المزاد العلني بمبلغ 500.000 دج نسبة حصة أحمد: $300.000 \div 1000.000 = 30\%$ نسبة حصة علي: $700.000 \div 1000.000 = 70\%$

وعليه تكون حصة كل منهما على التوالي كالآتي:

حصة أحمد: $500.000 \times 30\% = 150.000$ دج.

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

2 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 359.

3 - إبراهيم نبيل سعد: التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف بالإسكندرية-مصر؛ 1982. ص: 15.

4 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 359.

5 - <http://www.law-arab.com/2016/11/Dividing-adversaries-civil.html>، اطلع عليه يوم: 22-05-2020.

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

2. الدائنون أصحاب حقوق الامتياز:

وردت الأحكام المتعلقة بحق الامتياز في الفصل الأول من الباب الرابع من القانون المدني الجزائري، والذي تضمن المواد من (982)¹ إلى (988)* منه، وقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة (982)، فيما تناول المشرع الجزائري ترتيب حقوق أصحاب الامتياز في المادتين (983* و986*) من القانون المدني. ونظرا لتعدد حقوق الامتياز سواء بموجب أحكام القانون المدني أو النصوص الخاصة يكون الترتيب وقت توزيع حصة التنفيذ بالنسبة لأهم حقوق الامتياز على النحو التالي:

أ. المصاريف القضائية:

المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال، وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم².

ب. أجور العمال:

إن للأجور امتياز على جميع الديون بما فيها الخزينة العامة، وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال المادة (89) من القانون رقم (90-11) المتعلق بعلاقات العمل³.

1 - المادة (982) من القانون (07-05) المتضمن القانون المدني الجزائري، «الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته»، المصدر السابق.

* - تم ذكر نص المادة في الصفحة: 48.

* - المادة (982) من القانون (07-05) المتضمن القانون المدني الجزائري، «في حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي، أو في حالة التأخير في التنفيذ، تقوم الجهة القضائية الإدارية بتصفية الغرامة التهديدية التي أمرت بها»، المصدر السابق.

* - تم ذكر نص المادة في الصفحة: 48.

2 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 360.

3 - المادة (89) من القانون رقم (90-11) المتعلق بعلاقات العمل، ج.ر.ج. عدد: (17) مؤرخة في: 01 شوال 1410 الموافق لـ: 25 أبريل 1990. «تُمنح الأفضلية لدفع الأجور وتسيقاتها على جميع الديون الأخرى بما فيها ديون الخزينة والضمان الاجتماعي، مهما كانت طبيعة علاقة العمل وصحتها وشكلها».

ج. الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية:

لقد أعطى المشرع الجزائري أولوية في تحصيل النفقات الغذائية على بقية الديون الممتازة من خلال نص المادة (779 الفقرة الأخيرة) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنصر على أنه: «تبقى للديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق الأولوية على باقي الديون عند الاستيفاء وفقا للترتيب المنصوص عليه في القانون المدني».

د. ديون الخزينة العمومية:

وفقا لما تنص عليه المادة (991) من القانون المدني فإن المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن¹.

ه. ديون هيئات الضمان الاجتماعي:

المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي لها امتياز يأتي بعد أجور العمال وديون الخزينة العمومية طبقا لمقتضيات المادة (67) من القانون (08-08) المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي².

و. الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية:

للمؤسسات المالية حق امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة وإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان³، وذلك عملا بنص المادة (121) من الأمر رقم (03-11) المتضمن قانون النقد والقرض⁴.

1 - المادة (991) من القانون (05-07) المتضمن القانون المدني الجزائري، «المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن»، المصدر السابق.

2 - المادة (67) من القانون رقم (08-08) المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، ج.ر.ج. عدد (11) مؤرخة في: 24 صفر 1429 الموافق لـ: 02 مارس 2008.

3 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 361.

4 - المادة (121) من الأمر رقم (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ج. عدد (52) مؤرخة في: 28 جمادى الثاني 1424 الموافق لـ 27 غشت سنة 2003. «تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة».

الفرع الثاني: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

بعد أن يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع أو كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ بإيداعها أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ¹ وإذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة وذلك طبعاً على أموال نفس المدين المحجوز عليها فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ².

بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوماً التالية من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوماً³، لكي يطلع عليها الدائنين، خلال هذه الفترة يجوز لكل دائن آخر بيده سند دين، ولم يشترط المشرع أن يكون سنداً تنفيذياً، أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين يوماً، إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين والانسحاب منه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة⁴.

بعد انتهاء أجل العشرة أيام وإغلاق قائمة الدائنين، يقوم المحضر القضائي باستدعاء جميع الدائنين أمام رئيس المحكمة لجلسة تسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقاً في الجلسة المحددة، يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته⁵.

1 - المادة (792) من القانون (08-09)، «يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ»، المصدر السابق.

2 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 354.

3 - المادة (794) من القانون (08-09)، المصدر السابق «بعد رئيس المحكمة خلال خمسة (15) يوماً من تاريخ إخطاره قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعلق مستخرج منها».

4 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 354.

5 - عبد السلام ذيب، المرجع نفسه، ص: 394.

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

أولاً: حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع.

وتتميز في هاته الحالة حسب حضور وغياب الأطراف ثلاث حالات وهي:

1. حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:

عندما يحضر جميع الأطراف إلى جلسة التسوية الودية التي يعقدها رئيس المحكمة، ولا يبدي أي شخص اعتراضه على القائمة المؤقتة، يقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في محضر يوقعه مع أمين الضبط وكذا الحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي¹.

2. تخلف جميع الدائنين عن الجلسة:

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

3. غياب أحد الأطراف عن الجلسة:

إذا تخلف أحد الأطراف الدائنين عن الجلسة رغم صحة تكليفه بالحضور، فانه يجوز الرئيس المحكمة الأمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة².

1 - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص: 355.

2 - المادة (797) من القانون (09-08)، المصدر السابق.

ثانيا: حالة الاعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع.

في حالة اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، فإن الرئيس حسب نص المادة (798) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقوم بتثبيت الاعتراض في محضر ويفصل في الاعتراض بأمر خلال اجل ثمانية (08) أيام¹. يتميز الأمر الصادر من طرف رئيس المحكمة والفاصل في الاعتراض عن القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع بعدة خصائص وهي:

1. إمكانية الاستئناف:

لقد أعطى المشرع الجزائري إمكانية الطعن بالاستئناف في الأمر الفاصل في الاعتراض على القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ أمام رئيس المجلس القضائي، خلال مهلة قانونية تقدر بعشرة (10) أيام وذلك في حالة ما إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف (200.000 دج) دينار جزائري، وهو ما نصت عليه أحكام نفس المادة (798 فقرة 02)² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبهذا طبقا لمفهوم المخالفة فانه إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تقل قيمته عن (200.000 دج) فإن الأمر الفاصل فيه لا يقبل بذلك أي وجه للطعن. كما أن المادة لم تنص صراحة على المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس القضائي الفصل في هذا الاستئناف، غير نصها أن الفصل فيه يتم في أقرب الآجال.

2. ليس للاستئناف أثر موقف التنفيذ:

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

1 - المادة (798) من القانون (08-09) «إذا لم تتم التسوية الودية، بسبب اعتراض أحد الدائنين، على قائمة التوزيع المؤقتة، يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر، ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام»، المصدر نفسه.

2 - المادة (798 فقرة 02) من القانون (08-09) «يجوز استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال عشرة (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار (200.00 دج)»، المصدر السابق.

3. عدم خضوع الاستئناف للتمثيل الوجوبى بمحامى:

خلافاً للقاعدة العامة التى تجبر المتقاضين وجوب التمثيل بمحامى أمام جهات الاستئناف والنقض وفقاً للمادة (10) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التى تنص على أن «تمثيل الخصوم بمحامى وجوبى أمام جهات الاستئناف والنقض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»، فقد أتت المادة (798) من قانون الإجراءات المدنية بحكم مخالف وهو عدم إجبار الطرف المستأنف على وجوب التمثيل بمحام¹.

1 - المادة (798) فقرة 04) من القانون (09-08)، «لا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبى بمحام»، المصدر نفسه.

هذا ما تمكنا من دراسته وتحليله في هذا الفصل، حيث خلصنا إلى أنه بصدور حكم رسو المزاد، يترتب على ذلك عدة آثار قانونية، وهي انتقال ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد بعد إيداع الحكم من طرف المحضر القضائي القائم على عملية البيع بالمحافظة العقارية المختصة للإشهار، وتطهير العقار من جميع التأمينات العينية المشهورة التي تنقله ما عدى التأمينات الشخصية فإنها تنتقل مع العقار إلى المالك الجديد، كما خلصنا إلى توضيح كيفية توزيع حصيلة البيع الناتجة من إجراءات البيع بالمزاد على الدائنين المقيدىن سواء كانوا أصحاب حقوق امتياز أو دائنىن عادىين وتطرقنا كذلك انه فى حالة كفاية الأموال يمكن تسديد ديون الدائنىن الذىن لىس لهم سندات تنفيذية، وهذا بعد الموافقة الكتابية من طرف المدين وتطرقنا كذلك إلى إجراءات القسمة القضائية فى حالة عدم كفاية الأموال، وذلك بإعداد قائمة المشروع قسمة مؤقتة من طرف رئيس المحكمة وعرضها على جميع الدائنىن لإبداء ملاحظاتهم عليها والفصل فى جميع الاعتراضات بأمر ولائى قابل للاستئناف أمام رئيس المجلس المختص فى حالة تجاوز المبلغ المعترض عليه (200.000 دج).

خاتمة.

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

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

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

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

4. اهتم المشرع في إطار تحضير العقار للبيع بالمزاد العلني بشيء من التفصيل وخاصة البيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع والجزاء المترتب في حالة إغفال بعضها.

5. ألزم المشرع المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة والإنذار بالاطلاع عليها ضمن أجل محددة، حتى لا تطول الإجراءات ولإتاحة الفرصة لذوي الشأن الحق في الاعتراض عليها.

6. ألزم المشرع المحضر القضائي إعادة إعداد قائمة شروط البيع على حسابه في حالة إلغاءها بسبب عيب في الشكل

7. حرص المشرع على مصلحة الدائن والمدين من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع على أوسع نطاق في الجرائد اليومية الوطنية وفي الساحات

- العمومية ولوحات المحكمة والبلدية وغيرها من الإدارات العمومية بهدف جلب أكبر عدد من المزايدين لضمان الحصول على أعلى ثمن.
- ورغم ما سعى إليه المشرع لمعالجة النقائص التي كانت موجودة بقانون الإجراءات المدنية القديم، إلا أن هناك بعض الغموض والثغرات لم يتطرق لها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي:
1. غموض المادة (124) من الأمر (03-11) المؤرخ في: 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض (ج ر 52 مؤرخة في 27-06-2003) التي تجيز للبنوك والمؤسسات المالية عن طريق عريضة بسيطة موجهة لرئيس المحكمة بيع كل رهن مشكل لصالحها، مما جعل الاختلاف في تفسيرها من طرف رؤساء المحاكم حيث يعتبرها بعضهم خاصة بالأموال المنقولة فقط، ويرفضون طلب البنوك الرامي إلى استصدار إذن ببيع العقار المرهون وفق مقتضيات المادة السالفة الذكر
 2. عدم ترتيب أي جزاء سواء بالبطلان أو غيره، عند عدم قيام المحضر القضائي باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع أمانة ضبط المحكمة المختصة في حالة البيع الجبري وهو أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه.
 3. عدم تحديد المشرع المواضيع الاعتراض التي يجوز تقديمها أثناء جلسة الاعتراضات وبالتالي أبقى الرجوع إلى القواعد العامة سواء كان الاعتراض يتعلق بالجانب الإجرائي أو الموضوعي.
 4. عدم الإشارة إلى حالة دخول الراسي عليه المزداد المتخلف عن دفع الثمن إلى المزايدة الثانية ورسا عليه المزداد، فهل يحسب من تاريخ رسو المزداد الجديد أو من تاريخ رسو المزداد الأول
 5. عدم وجود مواد تنظم إجراءات توزيع حصيلة المزداد تتعلق بالبيع العقاري، وإنما يوجد مواد تتعلق بتوزيع حصيلة البيع بالمزاد فيما يخص بيع المنقولات.

6. عدم توضيح موضوع الإشارة إلى وكيل التفليسة (الوكيل المتصرف القضائي حالياً) الإعداد قائمة شروط البيع المتعلقة ببيع أموال المفلس، فهل يحرر قائمة شروط البيع ويسلمها للمحضر القضائي لإتمام الإجراءات أو يقوم هو بنفسه بإتمام إجراءات البيع.

7. عدم الإشارة إلى نسبة التسجيل المحصلة لفائدة إدارة التسجيل والطابع التي تطبق على بيع العقار المتقل بتأمين عيني بطلب من المدين مع أن المشرع أشار إلى النسب التي تطبق في حالة البيع الجبري للعقارات والملكية الشائعة وبيع مناب القاصر.

8. عدم توضيح إجراءات تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، وهل يقوم بهاته الإجراءات الدائن أم المدين أو المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

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

1. ضرورة إعادة النظر في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستئناف لتدارك الأخطاء الواقعة بالحكم، الأمر الذي يؤثر على العملية برمتها.

2. ضرورة تعديل بعض المواد الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرفع الغموض وتبسيط الإجراءات.

3. إيجاد آلية جديدة لإمكانية إجراء مزادات علنية عن طريق مواقع مختصة بالإنترنت تماشياً مع تجربة محاكم دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

4. التوسيع من نطاق اختصاص المحضر القضائي بان يصبح اختصاص وطني وليس اختصاص على مستوى مجلس قضائي الشيء الذي يؤدي إلى تبسيط وتسريع الإجراءات.

5. فتح المجال للمحضر القضائي القيام بالبيع بالمزاد العلني في العقارات تحت رقابة القضاء بدلا من رئيس المحكمة لتخفيف الضغط على المحاكم وذلك كون المحضر القضائي يقوم ببيع بعض المنقولات قيمتها تضاهي قيمة العقار.
6. السماح للمحضر القضائي بإجراء صيانة لبعض العقارات محل البيع بالمزاد العلني مثل المباني المتهترئة، وذلك بغرض الحصول على أعلى ثمن عند البيع مثل ما هو معمول به في بعض التشريعات المقارنة.

قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية.

1. القانون (84-11) المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان 1984 المعدل والمتمم.
2. القانون (90-11) المؤرخ في 21 أبريل سنة 1990 المتعلق بعلاقات العمل جريدة رسمية عدد (17) صادرة في 25 أبريل سنة 1990.
3. القانون (91-03) المؤرخ في 08 جانفي سنة 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي المعدل بالقانون رقم (06-03) المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006 جريدة رسمية عدد (14) صادرة في 08 مارس سنة 2006
4. القانون (08-08) المؤرخ في 23 فبراير سنة 2008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية عدد (11) صادرة في 02 مارس سنة 2008.
5. القانون (09-08) المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد (21) صادرة في 23 أبريل سنة 2008.
6. الأمر (75-59) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.
7. الأمر (75-85) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد (75) سنة 1975 والمتمم بالقانون رقم (07-05) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية رقم (31) صادرة في 13 ماي سنة 2007 8
8. المرسوم (76-63) المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم جريدة رسمية عدد (30) صادرة في 13 أبريل 1976.
9. الأمر (76-105) المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد (81) صادرة في 18 ديسمبر سنة 1977.
10. الأمر (96-02) المؤرخ في 10 جانفي سنة 1996 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد، جريدة رسمية عدد (03) صادرة في 14 جانفي سنة 1996.
11. الأمر (96-23) المؤرخ في 09 يوليو سنة 1996 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي جريدة رسمية عدد (43) صادرة في 10 يوليو سنة 1996.

12. الأمر (03-11) المؤرخ في 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض جريدة رسمية عدد (52) صادرة في 27 غشت سنة 2003.

ثانيا: المجالات القضائية.

1. المجلة القضائية، العدد: 02؛ 1990.

2. المجلة القضائية، العدد: 01؛ 1992.

3. المجلة القضائية، العدد: 01؛ 2003.

ثالثا: الكتب والمؤلفات المتخصصة والعامّة.

1. إبراهيم نبيل سعد: التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية-مصر؛ 1982.

2. أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط: 03؛ 1986.

3. أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط: 10؛ 1990.

4. أحمد خليل: قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية؛ 1996.

5. بلقاسمي نور (الدين محضر قضائي): حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري، "دراسة نظرية وتطبيقية".

6. بوقندورة سليمان: البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر؛ 2015.

7. عبد الرحمن: طرق التنفيذ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر؛ 2009.

8. عبد الرزاق بوضياف: أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون (08-09)، دار الهدى، الجزائر؛ 2012.

9. عبد السلام ذيب: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر؛ 2009.

10. محمد حسين: التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري

11. مدحت محمد الحسيني: منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية؛ 2005.

مكتبة الفلاح، بيروت، ط:02؛ 1986.

12. نبيل إسماعيل عمر: الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية.

13. نبيل عمر واحمد هندي: التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية؛ 2003.

رابعا: الأطروحات والمذكرات الجامعية.

1. أحلام ريحاني: الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، (2009-2010).

2. بداوي عبد العزيز: الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، (2008-2009).

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

4. حاشي زهير وني نبيلة: البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، (2016-2017).

5. حمه مرامية: الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، (2008-2009).

6. خمّاج نبيل: الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء الجزائر، (2007-2010).

7. عزوق صونية وعبد الحق كهينة: بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص، تخصص: قانون الخاص الشامل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، (2016-2017).

خامسا: المواقع الإلكترونية.

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

فهرس الموضوعات.

كلمة شكر

إهداء

قائمة المختصرات

- 1 مقدمة
- 7 الفصل الأول: النظام الإجرائي للبيع العقاري عبر المزاد العلني
- 8 المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني العقاري
- 8 المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع
- 9 الفرع الأول: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية
- 9 أولاً: الآجال القانونية لتحرير قائمة شروط البيع
- 10 ثانياً: الجهة القضائية المختصة لإيداع قائمة شروط البيع
- 10 ثالثاً: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع
- 13 رابعاً: الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع
- 13 الفرع الثاني: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع العقارية الخاصة
- 14 أولاً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس
- 16 ثانياً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوخ
- 18 ثالثاً: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني
- 20 المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها
- 20 الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها
- 20 أولاً: إيداع قائمة شروط البيع

- 21 ثانيا: تبليغ قائمة شروط البيع
- 21 الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع
- 21 حالة البيوع الجبرية
- 22 حالات البيوع الخاصة
- 22 ثالثا: نشر مستخرج من قائمة شروط البيع
- 23 الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
- 23 أولا: مفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع
- 24 ثانيا: النظام الإجرائي للاعتراض
- 24 الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في الاعتراض
- 25 الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض
- 25 شكل الاعتراض
- 26 ميعاد الاعتراض
- 26 النظام الموضوعي للاعتراض
- 28 المبحث الثاني: الاعلان عن جلسة البيع واجراءات المزايده العلنية
- 29 المطلب الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عليها
- 29 الفرع الأول: تحديد جلسة البيع
- 30 الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن جلسة البيع
- 30 أولا: إجراءات الإعلان الخاص
- 30 ثانيا: إجراءات الإعلان العام
- 33 المطلب الثاني: شروط المزايده العلنية وإجراءات سير الجلسة
- 34 الفرع الأول: الشروط الواجبة في الشخص المزايده
- 36 الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة المزايده

36	تشكيلة جلسة المزاد العلني
37	افتتاح جلسة المزايمة بأول جلسة
38	الشروع في عملية البيع
38	الجلسة الأولى
39	الجلسة الثانية
39	الجلسة الثالثة
40	الجلسات الموالية
40	حالات إعادة البيع بالمزاد العلني
41	ملخص الفصل الأول
43	الفصل الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري
44	المبحث الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه
44	المطلب الأول: مفهوم حكم رسو المزاد
45	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
48	الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد
49	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد
50	الفرع الأول: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف
50	التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن
50	التزام الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف والرسوم
52	تسديد رسم إشهار حكم رسو المزاد
52	تسديد أتعاب المحضر القضائي
53	الفرع الثاني: نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية
53	أولاً: نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

54	ثانيا: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري
54	أ - بيع العقار في مواجهة المالك
55	ب- البيع في مواجهة الحائز
55	ج- البيع في مواجهة الحارس
56	المبحث الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع
57	المطلب الأول: حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون
58	الفرع الأول: الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية
58	تسليم المبالغ للمستفيد الوحيد
59	تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين
59	الفرع الثاني: الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية
60	المطلب الثاني: حالة تكون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون
61	الفرع الأول: ترتيب الدائنين إثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
61	الدائنون المتساوون في الضمان العام
62	الدائنون أصحاب حقوق الامتياز
62	المصاريف القضائية
62	أجور العمال
63	الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية
63	ديون الخزينة العمومية
63	ديون هيئات الضمان الاجتماعي
63	الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية
64	الفرع الثاني: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
65	أولا: حالة قبول القائمة المؤقتة

65	حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق
65	تخلف جميع الدائنين عن الجلسة
65	غياب أحد الأطراف عن الجلسة
66	حالة الاعتراض على القائمة
68	ملخص الفصل الثاني
70	الخاتمة
75	قائمة المراجع
80	الفهرس
	الملخص

الملخص:

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع خاصة ما تعلق بال عقار منها لما لهذا الأخير من قدسية، ومن البيوع المطبقة على العقار البيع عبر المزاد العلني حيث التنافس بين عدة أشخاص تحت إشراف القضاء، بحيث تلحق الملكية بمن يقدم أعلى ثمن، وبهذا يقع عملية البيع، ويلتزم المشتري بدفع الثمن، وفي المقابل يلتزم البائع وعن طريق المحضر القضائي بتسليم الشيء المبوع للراسي عليه المزاد على أن تنتقل الملكية بعد شهر حكم رسو المزاد.

Résumé :

vente occupe une grande place dans la communauté, en particulier ce qui est attaché à la propriété, y compris le caractère sacré de cette dernière, et à partir des ventes appliquées à la propriété, vente aux enchères publiques où la concurrence entre plusieurs personnes est sous la supervision du pouvoir judiciaire, afin que la propriété soit attachée à celui qui offre le prix le plus élevé, et c'est le processus de vente, et l'acheteur est obligé Pour payer le prix, et en retour, le vendeur est obligé, par le biais du casier judiciaire, de remettre la chose vendue au commissaire-priseur, à condition que la propriété soit transférée après un mois lors de l'adjudication.

Mots clés : vente aux enchères - enchères - évaluation des ventes - portefeuilles de vente - liste

Abstract:

sale occupies a great place in the community, especially what is attached to the property, including the sanctity of the latter, and from the sales applied to the property, sale through public auction where competition between several people is under the supervision of the judiciary, so that the property is attached to the one who offers the highest price, and this is the sale process, and the buyer is obligated To pay the price, and in return, the seller is obliged, through the judicial record, to hand over the thing sold to the auctioneer, provided that the property is transferred after a month when the auction is awarded .

Key words: auction sale - auction bids - sale evaluation - sales portfolios - list of terms of sale