الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

أحكام البيع العقاري القضائي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبين:

عماري حمزة

بن كحلة مراد

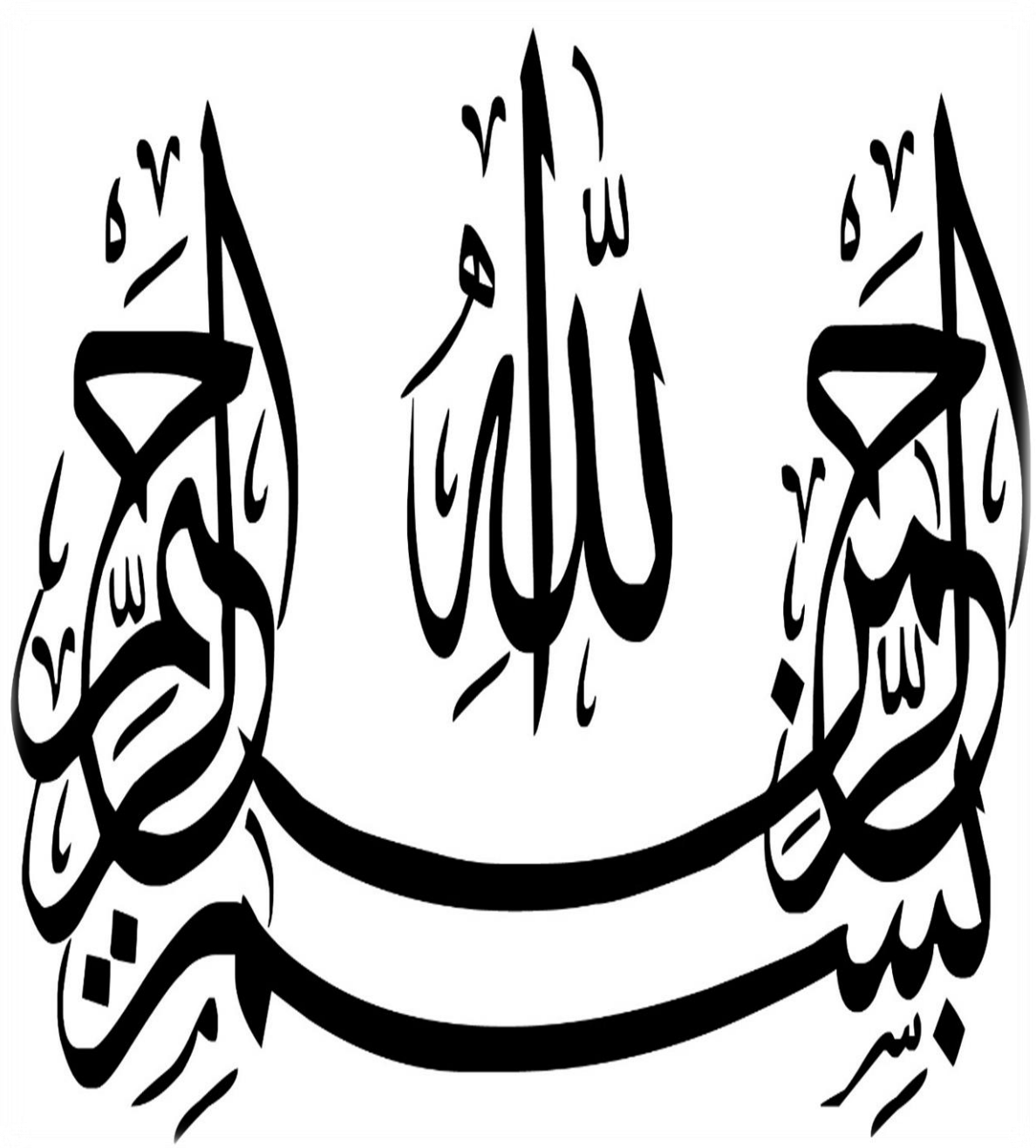
تحت إشراف الأستاذ:

دكتور قنفود رمضان

أمام اللجنة المشكلة من:

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
– بوضياف مصطفى	جامعة المدية	دكتور	**رئيسا**
– قنفود رمضان	جامعة المدية	دكتور	**مشرفا**
– لواشني مريم	جامعة المدية	دكتور	**مناقشا**

السنة الجامعية 2022 / 2023


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله رسول الحق والعدل محمد ابن عبد الله

سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا إنك أنت العليم الحكيم اللهم علمنا بما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا إلــهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب الآخرة

إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك جل جلالك

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة. إلى نبي الرحمة ونور العالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

ومن باب "**من لم يشكر الناس لم يشكر الله** "

لا بد لنا ونحن نخط وخطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة لنعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لبعث الأمة من جديد ...

إلى الذين مهدوا لنا: كن عالما فإن لم تستطع فكن متعلما فإن لم تستطع فأحب العلماء فإن لم تستطع فلا تبغضهم

أساتذتنا الكرام الذين نقول لهم بشراكم قول رسول الله صلى الله عليه وسلم

(إن الحوت في البحر، والطير في السماء، يُصلون على معلم الناس الخير)

كما أننا نتوجه بخالص الشكر إلى أستاذنا الغالي الذي كان من حسن حظنا أنه المشرف على مذكرة تخرجنا الدكتور قنفود رمضان فكان نبراسا اقتدينا به وكان كريماً في العطاء وخير ناصح لكمنا كل الشكر والوفاء بشراك من لم يشكر الناس لم يشكر الله

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء اللجنة الموقرة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وعلى أن لا ننسى كل موظفي الجامعة وكل المشرفين على كلية الحقوق فلكم منا جزيل الشكر والعرفان ...

وكل من ساعدنا من قريب أومن بعيد في إنجاز هذا البحث...

إهداء

لك الحمد ربي على عظيم فضلك وكثير عطائك، إنه لا يسعني في هذه اللحظات التي لعلي لا أملك أغلى منها أنهكم جميل أن ينال المرء ثمرة جهده ونجاحه، والأجمل أن تتاح له فرصة حتى يهدي هذه الثمرة إلى أغلى الناس في الوجود ...

إلى من دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى بسمة الحياة وسر الوجود، إلى أغلى الأحبة التي ستبقى كلماتها نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد إلى أمي الغالية والحبيبة أطال الله في عمرها ...

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار، وإذا احتجت إلى شيء كان هو سندي ومعيني ، إلى من أحمل

اسمه بكل افتخار أرجو من الله أن يمد في عمره ليرى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار، إلى أبي العزيز رمحه الله وأسكنه فسيح جناته ...

إلى من تقاسموا معي حلو الحياة ومرها وكانوا ومازالوا سبب سعادتي عائلي الصغيرة والكبيرة، وأبنائي الأعزاء وإخوتي ...

إلى كل الأصدقاء الذين أعرفهم والذين رافقوني طيلة مشواري الدراسي

إلى كل من قد ينساه قلمي ولن ينساه ذكر لساني إلى كل من يؤمن

أن الحياة أمل يتبعه عمل ينهيه أجل ...

حمزة

مقدمة

مقدمة:

يعد العقار أو الحق العيني العقاري، قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية للإنسان بالنظر إلى قدسيته والأهمية التي يتمتع بها مقارنة بباقي الحقوق المالية الأخرى، وذلك بفرض التشريعات عدة قيود_على انتقال الملكية، كما لا يجوز للدائن أن يلجأ إلي نزع ملكية المدين العقارية إلا في حالة اتخاذ كل الطرق البديلة للمطالبة بالدين، والهدف من كل هاته الإجراءات هو حماية الملكية العقارية الخاصة لما لها من أهمية وقدسية لدى الناس.

لأجل ذلك اجتهدت مختلف التشريعات بما فيها المشرع الجزائري، بسن ترسانة من الأسس والأحكام القانونية ورد بعضها في القانون المدني وبعضها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والبعض الأخر في بعض القوانين الخاصة مل قانون الشهر العقاري وقانون الطابع والتسجيل.

وكل هاته المواد جاءت لضبط إجراءات وكيفيات بيع العقارات قضائيا في إطار تسوية الديون عن طريق إجراءات الحجز أو بطريقة ودية في إطار التصفية الودية لدين مضمونة برهن عقاري أو في إطار الحاجة الملحة مثل بيع العقارات المملوكة على الشيوع بسبب تعذر القسمة العينية بين الشركاء.

من خلال هذه النصوص لاحظنا أن المشرع قسم البيوع القضائية العقارية إلى قسمين أساسيين، بيوع عقارية جبرية وبيوع عقارية قضائية.

فالبيوع العقارية الجبرية ، هي تلك البيوع التي تأتي عقب إجراءات الحجز العقاري بعد فشل كل الإجراءات الودية للتحصيل وامتناع المدين عن تسديد الدين الواقع علي عاتقه وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لاستيفاء الدائن لدينه والملاحظ أن فكرة الحجز علي العقار لم تستقر إلا حديثا ذلك أنه قبل القرن الثالث عشر لم تكن العقارات محلا للتنفيذ ، إلا أنه في نهاية العهد الإقطاعي تم السماح جزئيا بالتنفيذ علي العقار في حالة محددة وفق شروط معقدة ، حيث أقر للدائن حق بيع عقار مدينه مع إعطاء مهلة للوفاء بالدين ، فإذا انقضت المهلة دون تنفيذ المدين لالتزاماته ، تباشر ضده إجراءات نزع الملكية ، لذا اتسمت إجراءات الحجز التنفيذي في التشريعات اللاتينية بالتعقيد وعدم الوضوح إلا انه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلي محاولة تبسيط هذه الإجراءات وهذا حماية للائتمان العقاري .

أما البيوع العقارية القضائية أو ما يسمي بالبيوع العقارية الخاصة فتشمل ثلاث فئات هلي بيع عقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء علي 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 علي المالكين علي الشيوع كل حسب حصته الشائعة والفئة الثانية هي بيع مناب قاصر ناقص الأهلية والمفقود والمفلس، والفئة الثالثة هي بيع العقار المثقل بتامين عيني بسعي من المدين .

فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع التي يعدها محضر قضائي كمرحلة أولية لبداية إجراءات البيع بالمزاد العلني، من طرف رئيس المحكمة التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بأمر غير قابل للطعن، سواء كانو أصحاب الشأن حاجزين أو دائنين مقيدين أو مالكين على الشيوع أو كان وليا أو مقدما أو وصيا على من كان ناقصا للأهلية تأتي مرحلة مهمة وهي الإعلان العام والخاص على جلسة البيع، بهدف جلب عدد أكبر من المزايدين لضمان التنافس والحضور علي أعلي سعر وهو الغاية المرجوة من عملية البيع بالمزاد العلني.

تأتي بعدها مرحلة عرض العقار للبيع بالمزاد بقاعة البيوع العقارية بالمحكمة المختصة يحتاج هذا الأمر إلي إجراءات عديدة لكي يتم إيقاع البيع وإبرام العقد ، وهذا الأمر يتطلب معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول ، لأن افتتاح المزاد ولو كان علي أساس السعر الافتتاحي للعقار محل البيع لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى إلي التعاقد فقط ، وعطاء المزايدة يعتبر إيجابا ويلتزم بالبقاء عليه حتى يقدم مزايد أخر بعطاء أفضل وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق وهكذا إلي غاية إرساء المزايدة علي أكبر عطاء ، ويتنج عنها حكم برسو المزاد مرتبا بذلك مجموعة من الآثار أهمها انتقال ملكية العقار إلي الراسي علي المزاد وتوزيع حاصل البيع علي ذوي الشأن وفق قائمة تعتبر مشروع قسمة يعدها رئيس المحكمة قابلة للاعتراض عليها من طرف ذوي المصلحة ، وهذا في حال كانت الأموال المتحصل عليها من البيع غير كافية لتسديد كافة الدين .

أسباب اختيار الموضوع:

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

تميز البيوع القضائية العقارية سراء كانت جبرية أو المأذون ببيعها قضائيا بكثرة الشكليات الإجرائية الدقيقة ، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها لأجل الوقوف علي مختلف الإجراءات .

محاولة وضع 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 تقنينها من طرف المشرع .

التعرف علي مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني كطريقة للضمان وحماية سواء للدائن و المدين أو المالكين علي الشيوع أو القصر كحد سواء .

أهمية الموضوع وأهداف الدراسة :

تكمن أهمية الموضوع في معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني كطريق للتنفيذ الجبري من جهة وكحماية وضمان لذوي الشأن في البيوع العقارية القضائية من جهة أخرى ، عبر مراحل تمر بها إجراءات البيع إلي غاية صدور حكم بالرسو المزاد وما يرتبه من أثار .

كما تبرز أهمية الموضوع البيع العقاري القضائي ، بالمزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع ،إذ يعتمد علي إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاح عملية البيع ، من خلال الاعتماد علي معايير معينة محددة مسبقا بموجب القانون ، كما يستمد أهمية من الواقع اليومي الذي يشهد انتشارا واسع لهذا النوع من البيوع ،حيث كثيرا ما نصادفه خلال تفحصنا لبعض الجرائد اليومية من خلال الإعلانات البيع العقاري بالمزاد العلني عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره علي إصدار الأحكام القضائية ، بل أصبح يمتد إلي غاية التنفيذ وبيع العقارات بالمزاد العلني .

أما فيما يخص الهدف من دراسة هذا الموضوع، هو الحصول علي دراسة وصفة لمختلف لإجراءات مرفقة بدراسة تحليله للمواد القانونية المتعلقة بها، مع دراسة لبعض الحالات التطبيقية الموضحة لذلك لأجل أن تكون كخلاصة إجرائية للباحثين القانونين إثراء المكتبة الجامعية .

الإشكالية المطروحة:

فيما تتمثل قواعد وإجراءات البيع العقاري القضائي؟ وما هي الخاصة التي ميز بها المشرع البيع بالمزاد العلني ؟

المنهج المتبع:

لقد اتبعنا في دراستنا للموضوع المنهج التحليلي الوصفي، وذلك انطلاقا من وصف مختلف الإجراءات القانونية المتبعة من طرف القضاة والمحضرين القضائيين القائمين علي التنفيذ وتحليل المواد القانونية المتعلقة بها وربطها بالاجتهادات القضائية المعالجة لهذا الموضوع .

الدراسات السابقة :

لقد تمت العديد من الدراسات والبحوث العلمية المتخصصة من بينها :

أ- 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 إلي أن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار من الحقوق العينية التبعية مثل الرهن ولا يطهره من الحقوق الشخصية مثل عقد الإيجار .

ب – حاشي زهير ونين نبيلة ، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق العلوم السياسية ، قسم القانون الخاص جامعة الشهيد حمه لخضر " 2017/2016 "

ج- بالقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة المستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون خاص ، جامعة البويرة 2014/2013 .

الصعوبات والمعوقات :

من خلال دراستنا للموضوع واجهتنا عدة صعوبات والمعوقات تمثلت في قلة المراجع العملية التطبيقية، ماعدا المراجع العامة التي تطرقت إلي الموضوع البحث بصفة عرضية.

الخطة المقترحة :

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

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

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري

تنقسم البيوع العقارية بالمزاد العلني إلي قسمين أساسين بيوع جبرية عقب توقيع الحجز التنفيذي علي عقار من قبل الدائن ووضع العقار تحت يد القضاء .

والبيوع القضائية سماها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالبيوع الخاصة وقسمها إلي ثلاثة أقسام، القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة علي الشيوع، والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني .

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

وبناءا على هذا يقسم الفصل الأول إلى:

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع العقاري بالمزاد العلني

المبحث الثاني: الإعلان عن الجلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني العقاري

تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة 737 "إلي المادة 741" الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز[2] والمواد من 783 إلي 785 المتعلقة بالإجراءات لتحضيرية في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس في المادتين (786) و(787) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المملوكة علي الشيوع والمادتين (788) و(789) المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المثقلة بتامين عيني. [3]

وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة ، وإعلان إيداع هذه القائمة لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض علي قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانونيا [4]

وعلي هذا يقسم هذا المبحث إلي :

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

لم يعرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قائمة شروط البيع وقد عرفها الفقهاء بأنها ورقة من الأوراق المحضر القضائي[5] ، تتضمن بعض البيانات الأساسية للتعريف بالعقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه عن طريق البيع بالمزاد العلني ، وذلك بتعيينه تعيينا دقيقا لاسيما نوعه وموقعه وحدوده ومساحته مشملاته والأعباء المثقل بها وجميع البيانات الأخرى حي يتمكن كل من له مصلحة تقديم ملاحظاته .

وبمفهوم المادة " 737" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وتعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلي التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه يعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع [6]

---

[1] القانون (08/ 09) المؤرخ 25 فراير 2008 والتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية عدد " 21 " صادرة في 23أفريل سنة 2008 .

[2] عبد الرزاق بوضياف ، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي علي منقول والعقر وفقا لقانون (09/08) ، دار الهدى الجزائر ، 2012 ، ص 103 .

[3] بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية ، دار هومه للطباعة النشر والتوزيع الجزائر ،سنة 2015 ، ص 103 .

[4] عبد الحق كهينة وعزوق صونية ، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق فرع قانون خاص تخصص قانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية (2016-2017) ص 04.

[5] المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفروض من قبل السلطة العمومية ، يقوم بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية بناء علي طلب الخصوم طبقا لأحكام امادة "(03/06) المؤرخ في 2006/02/20 المعدل للقانون (03/91) المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (14) صادة في 2006/03/08 .

[6] عبد الحق كهينة ، عزوق صونية ، مرجع سابق ، ص 06 .

ولما كانت بيانات قائمة شروط البيع والوثائق المرفقة بها والأشخاص الواجب تبليغهم بها تختلف باختلاف نوع البيع، فيما إذا كان البيع جبريا أو بيع قضائيا.

قسمنا دراسة قائمة شروط البيع إلى فرعين، لأجل التوضيح والتفصيل بدقة.

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 :

أولا: الآجال القانونية لتحرير قائمة شروط البيع

اشترط المشرع الجزائري لتحرير قائمة شروط البيع مضي مهلة 30 يوم من تاريخ تبليغ أمر الحجز ألي المحجوز عليه وهو ما جاءت به نص المادة السالفة الذكر بنصها " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين يوما " 30 "

من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع[1]، وبالتالي لا يجوز تحريرها وإيداعها بالمحكمة قبل انتهاء هذا الأجل وإلا كانت باطلة.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة لإيداع قائمة شروط البيع

تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي توجد فيها أحد هذه العقارات [2].

ثالثا: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع

لكي تكون قائمة شروط البيع قانونية وجب تضمنها مجموعة من البيانات نصت عليها المادة " 737" من قان الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

1- إسم ولقب كل من الحاجز والمحجوز عليه والدائنين المقيدين وموطن كل منهم [3]

أ- اسم الحاجز وموطنه : لقد أوجب القانون ذكر اسم وموطن الحاجز علي أساس أنه دائن صاحب الحق المطالب به فهو الشخص الذي باشر إجراءات التنفيذ إبتداءا من المطالبة بالدين وفق إجراءات التكليف بالوفاء إلي طلب توقيع الحجز علي عقار المدين ووضعه تحت يد القضاء إلي 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 ب 15 يوما للتكليف بالوفاء أو ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة المدة التي

[1] المادة "737" من قانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية ، مرجع سابق

[2] مرجع سابق

[3] مرجع سابق

اتخذت فيها إجراءات الحجز علي المنقولات التي بحوزته إلا أنها كانت سلبية أو غير كافية للوفاء بكل الدين والمصاريف وكذلك ضل ممتنعا عن الوفاء طيلة شهر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز العقاري .

ت- أسماء الدائنين المقيدين وموطنهم: وهم الدائنين الممتازين الذين لديهم حق امتياز مشهر علي العقار بحيث يصبح لهم الحق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز كان وكذلك لهم الحق الأفضلية في تحصيل الدين العاديين الذين لهم سندات تنفيذية [1].

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

3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: يعتبر بيان أمر الحجز من ضمن البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، وذلك لأن أمر الحجز العقاري هو أساس البيع العقاري ، الأمر الذي يشكل الركيزة الأساسية للإجراءات السالفة الذكر واللاحقة للحجز العقاري ، فيجب بالتالي ذكر تاريخ صدوره ورقم فهرسه وتاريخ تبليغه للمدين و إلي حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد [2] .

4. تعيين العقار والحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا: لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملاته وساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند اقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، إن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر : يجب التأكد في حال تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشغول وتحديد شاغله وصفته ، ولاسيما إذا كان مستأجرا إيجارا مدنيا ، فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه ن هل هو قبل سنة 2007 أو بعدها ، ونفس الشئ إذا تضمن العقار محل البيع محلا تجاريا به قاعدة تجارية أنشأها مستأجر فلا بد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل سنة 2005 أم بعدها لأنه تترتب عليه أثار عند الإخلاء العقار محل رسو المزاد وحتى لا يتغرر الراسي عليه المزاد لابد ان يكون عالما بكل التصرفات التي تثقل العقار محل البيع بالمزاد العلني [3].

---

[1] بلقاسمي نور الدين ، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، دراسة نظرة وتطبيقية ، بدون دار نشر وبدون سنة ة ، ص 43 .

[2] المرجع نفسه

[3] بوقنودة سليممان ، مرجع سابق ، ص 132

6. شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف : يقصد بالثمن الأساسي في البيوع العقارية والحقوق العينية العقارية والذي يسميه البعض بالسعر الافتتاحي أو السعر المرجعي ، تلك القيمة التقريبية للعقار سواء جملة أو علي أجزاء ، بما يقابله في السوق العقارية والتي سوف تكون السعر المرجعي لافتتاح جلسة المزاد العلني [1]. بحيث لايمكن أن تفتتح جلسة المزاد العلني والجلسة الموالية لها بقيمة تكون أقل من الثمن الأساسي وإلا أجلت جلسة البيع لجلسة لاحقة .وهو ما نصت عليه المادة " 739" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو علي أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر علي عريضة بناء علي طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة سلفا من طرف رئيس المحكمة [2] . وتسند مهمة تحديد القيمة التقريبية للعقار [3] إلي خبير عقاري يعين بأمر علي ذيل عريضة من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، وهذا بناء علي طلب يقدمه المحضر القضائي أو الدائن الحاجز وفيما يخص التحديد المسبق لأتعاب الخبير الواجب إيداعها بأمانة ضبط المحكمة خلال عملية تقديم عريضة الأمر علي ذيل عريضة لرئيس المحكمة لأجل استصدار الأمر بتعيين خبير ، فإنها تتم مسبقا بأمر علي ذيل عريضة حيث تحدد أتعاب الخبير التي سوف يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بإيداعها أمانة ضبط المحكمة خلال 10 أيام من تاريخ تبليغه رسميا وتسلمه نسخة من الأمر بتعيينه وهذا بعد إثبات إيداع مصاريف الخبرة بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، وإلا أستبدل بخبير غيره ، وهو ما نصت عليه المادة (739 / فقرة 02) يجب علي الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة علي أن لايتجاوز هذا الأجل عشرة(10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره [4].

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

---

[1] بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، دار البغدادي للطباعة والنشر التوزيع ، سنة 2009 ، ص 242 .

[2] المادة (739) من القانون رقم (09/08) ، مرجع سابق

[3] بوقندورة سليمان : مرجع سابق ، ص 125 .

[4] المادة (739) من القانون (09/08) مرجع سابق

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع : يرجع الاختصاص إلي المحكمة التي يقع العقار أو الحق العيني محل البيع بالمزاد العلني بدائرة اختصاصها وفي حالة تعدد العقارات المحكمة التي يقع أحد العقارات أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني ضمن دائرة اختصاصها[1] .

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

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

الفرع الثاني: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة

وفقا للمواد (783-786-788) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقسم البيوع العقارية الخاصة إلي ثلاث وهي:

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس .
- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المملوكة علي الشيوع .
- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المثقلة بتامين عيني[2] .

من خلال ما سبق سوف نحاول التطرق إلي بيانات قائمة شروط البيع ومرافقتها لكل فئة علي حدى وأوجه التشابه والإتلاف بينهما .

أولا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس

لقد تم استحداث المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية امتدادا للشق الموضوعي الوارد في قانون الأسرة [3]، لاسيما المادتين(" 88 و89 ") منه والمتعلقتين بضرورة الحصول علي إذن قضائي قبل تصرف الولي في العقار وإن يتم البيع بالمزاد العلني [4].

وقد نصت المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " يتم بيع العقارات والحقوق العينية العقارية المرخص بيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود [5].

---

[1] المادة (737) مرجع سابق

[2] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 265

[3] القانون (11/84) المؤرخ في 09جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان 1984 ، والمعدل والمتم بالأمر رقم (02/05) المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، جريدة رسمية عدد (15) صادرة في 27 فبراير 2005

[4] بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ص 265

[5] المفقود عرفته المادة (109) من قانون الأسرة ، مرجع سابق " هو الشخص الغائب الذي لايعرف مكانه ولايعرف حياته أو موته ولايعتبر مفقودا إلا بحكم .

بالإضافة إلى ناقص الأهلية والمفلس [1]، حسب قائمة شروط البيع ، تودع بأمانة ضبط المحكمة يعدها المحضر القضائي بناء علي طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يعيدها وكيل التفليسة حسب الحالة [2]، وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية :

1- **الإذن الصادر بالبيع: يعتبر** هذا البيان جوهريا وذلك قصد التأكد من الحصول على إذن بالبيع صادر من طرف (قاضي شؤون الأسرة بالنسبة إلي الولي أو الوصي أو المقدم) وذلك بمنحهم الإذن بالتصرف في العقار أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو الإذن الصادر من طرف القاضي المنتدب في حالة بيع عقار المفلس، فيجب علي المحضر القضائي أو وكيل التفليسة حسب الحالة ذكر التاريخ صدور الإذن بالبيع ورقمه والجهة القضائية المصدرة للأمر.

2- **التعيين الدقيق للعقار:** يجب أن تشتمل قائمة شروط البيع علي بيان العقار محل البيع ووصفه وتعيينه تعيينا دقيقا نافيا للجهالة وذاك 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 ذا طابع صناعي، وكذلك مشملاته مثل عقار بالتخصيص وذكر مساحته بدقة وذكر القيود المثقل بها مثل حق الارتفاق.

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

4- **تجزئة العقار إلي أجزاء إذا اقتضت الضرورة لذلك:** مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

5- **بيان سند الملكية:** إن مستخرج سند الملكية يبين نوع الوثيقة المثبتة للملكية ما إذا كان عقد رسمي أمام موثق أو شهادة إدارية ....إلخ. كما نصت المادة (784) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية علي جملة من الوثائق كما يجب أن ترفق جملة شروط البيع جملة من الوثائق [3] وهي :

---

[1] الإفلاس والتسوية القضائية نظم أحكامها الأمر (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 ديسمبر 1975 في الكتاب الثالث منه
المادة 783 من قانون رقم (09/08) المتضمن قان الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

[2] حاشي زهير ونين نبيلة مرجع سابق

[3] المادة " 784 " من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق " ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الأتية " مستخرج جدول الضريبة – مستخرج عقد المليكة والإذن عند الإقتضاء، شهادة عقارية".

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

ثانيا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المملوكة علي الشيوع

تخضع البيوع العقارية المملوكة علي الشيوع [1] لأحكام المادتين (786) و(787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا يجب أن يميز بين ما هو مقرر في المادتين أعلاه وبين البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز [2].

فالبيع المقرر بموجب المادتين " 786 " و " 787" ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم الوفاء المدين وإنما تنفيذا لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى القسمة الملكية الشائعة وفقا للمادة " 728" من القانون المدني لاستحالة القسمة عينا ، فلا وجود لدائنين أو مدينين ، كما تنقل ملكية المال بأكمله إلي الراسي عليه المزاد[3].وهو ما نصت عليه المادة " 728" من القانون المدني علي أنه " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيم المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتقتصر المزايدة علي الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع.[4]

وهذا ما أكدته المادة " 786" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها : " إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع عقار أو عق عيني عقاري المملوك علي الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناءا علي قائمة شروط البيع ، يعدها المحضر القضائي وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء علي طلب من يهمه التعجيل من المالكين علي الشيوع. [5]

فالأصل أنه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة سواء كان شريكا أو شخصا من الغير ولكن المشرع بمقتضي المادة " 728" من القانون المدني الجزائري خول للشركاء الحق في أن تقتصر المزايدة عليهم فقط إذا ما طلبوا هذا ، وهذا ما أكدته كذلك المحكمة العليا في قرارها والذي جاء فيه " يتطلب القانون في حالة تعذر القسمة عينا ، بيع هذا المال بالمزاد بالطرق المنصوص عليها قانونا ، غير

[1] الملكية الشائعة هي ملكية اثنان او أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء علي الشيوع وتعتبر الحصص غير متساوية غذا لم يقم دليل علي غير ذلك .

[2] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق .

[3] نفس المرجع والصفحة .

[4] المادة " 728" من الأمر (85/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد (75) 1975 والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد (31) مؤرخة في 13 ماي 2007 .

[5] المادة " 786" من قانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

أنه يمكن أن تكون هذه المزايدة مقتصرة علي الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع والقضاء بخلاف هذا المبدأ يستوجب نقض القرار الذي قضى بإلزام المدعين ببيع منابهم في دار المشاعة بينهم وبين المدعي عليهم دون عرض الدار بالمزاد العلني [1].

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 1987/05/06 ملف رقم (40139) المجلة القضائية لسنة 1992 العدد الأول ص (04) والتي قضت بأنه " من المقرر قانونا أنه إذا تقررت القسمة عينا بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة علي الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع ومن ثم فإن النعي علي القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مبرر . ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع رفضوا طلب اقتصار عملية بيع المستودع بالمزاد العلني علي الشركاء فقط لاختلافهم وعدم اتفاقهم يكونوا بقضائهم كما فعلو طبقوا صحيح القانون ومتي كان كذلك استوجب رفض الطعن [2].

و" تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة "783" أعلاه علي ذكر جميع المالكين علي الشيوع وموطن كل منهم ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة " 784" أعلاه نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء بيع بالمزاد العلني.[3]

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

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

ثالثا: قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني

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

من خلال نص المادة نجد أن المشرع أجاز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني ويرغب في الوفاء بديونه أذا لم يسع الدائنون إلي طلب ديونهم.

---

[1] قرار المحكمة العليا رقم (41969) مؤرخ في 1986/06/02 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، سنة 1990 ، ص78.
[2] قرار المحكمة العليا رقم (40139) مؤرخ في 1978/05/06) ، المجلة القضائية عدد 01 سنة 1992 ، ص 04 .
[3] المادة (787) من قانون) 09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

كما أنه من الملاحظ من المادة أعلاه أنها لم تذكر لا البيانات التي يجب أن يتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها [1]، ولم تحل إلي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد للمحضر القضائي ولمن لهم الحق الاعتراض عليها .

وقياسا علي النصوص السابقة ولاسيما المادة " 783" المتعلقة بقائمة شروط البيع للبيوع الجبرية يمكن أن تتضمن قائمة شروط البيع للبيوع الجبرية مكن أن تتضمن قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني جملة من البيانات وترفق ببيانات ببعض الوثائق البيانات الأساسية في :

- اسم ولقب الطالب الراهن " المدين " والدائن المرتهن وموطن كل منهما.
- أسماء وألقاب الدائنين الذين لم حق تخصيص أو حق امتياز وموطن كل منهم .
- عقد الرهن الرسمي او حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص علي العقار التي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين [2].
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري ، تعيينا دقيقا ، لاسيما موقعه وحدوده ونوع مشملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها ، وعد الاقتضاء مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر[3] .
- شروط البيع والثمن الأساسي .
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

أما الوثائق الضرورية التي ترفق بالقائمة فتتمثل في:

1. نسخة من طلب البيع المقدم إلي المحضر القضائي.
2. نسخة من عقد الرهن أو حكم التخصيص .
3. نسخة من عقد الملكية .
4. شهادة عقارية.
5. مستخرج من جدول الضريبة .

المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها

بعد الانتهاء من تحرير قائمة شروط البيع وفقا للشروط والبيانات القانونية المذكورة سلفا يتم إيداعها مرفقة بالوثائق اللازمة من طرف المحضر القضائي لدى أمانة ضبط المحكمة التي سوف يباع

[1] بربارة عبد الرحمان ،مرجع سابق ، ص 137
[2] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 138
[3] المرجع نفسه ، ص 138 .

العقار فيها والتي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل البيع، ثم يتم تبليغها لكل ذي مصلحة ونشر مستخرج منها. وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلي فرعين:

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها

أولا: قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي في حالة البيع الجبري للعقار بعد انتهاء مهلة 30يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون الوفاء من المدين [1]، بإيداع قائمة شروط البيع في (03) نسخ مختومة وموقعة منه بموجب محضر رسمي يسمي محضر إيداع قائمة شروط البيع أما في حالة البيوع القضائية الخاصة فإنه لا توجد مهلة قانونية يلتزم بها المحضر القضائي لإيداع قائمة شروط البيع ، ولا كن فور استلامه للإذن بالبيع أو الحكم القضائي بالبيع أو طلب المدين الراهن ، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويرفقها بالسندات الضرورية ويودعها أمانة ضبط المحكمة ، وفي كل الحالات يجب تسديد الرسوم التسجيل القضائية المقدرة بمبلغ 1500.00 دج .

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

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

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

ومن الملاحظ والمعمول به فإن رئيس المحكمة لا يعين بمحضر إيداع قائمة شروط البيع تاريخ انعقاد الجلسة البيع، وإنما تعين لاحقا بأمر علي عريضة بعد الفصل في جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع.[3]

---

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

[2] المادة(737) من قانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

[3] بلقاسمي نور الدين ،مرجع سابق ، ص 65 .

ثانيا: تبليغ قائمة شروط البيع :

1- الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع:

أ- حالة البيوع الجبرية" الحجز" :

لقد حددت المادة (740) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال خمسة عشر يوما (15) الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط المحكمة الأشخاص الواجب تبليغهم رسميا بإيداع قائمة شروط البيع حي يتمكنوا من الإطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم وإلا سقط حقهم في ذلك وهم:

1. المدين المحجوز عليه .
2. الكفيل العيني والحائز إن وجد.
3. المالكين علي الشيوع إن كان العقار مشاعا.
4. الدائنون المقيدين كل بمفرده .
5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
6. في حالة الوفاء يكون التبليغ الرسمي إلي 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:

أ- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

ب- النيابة العامة [1].

2. حالة البيع عقار مشاع عن طريق حكم قضائي :

يتم تبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إلي كل من :

أ. الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

ب. جميع المالكين علي الشيوع [2].

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

يتم التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى أصحاب التأمينات العينية " الدائن والمرتهن".

[1] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 141

[2] نفس المرجع والصفحة .

ثالثا: نشر مستخرج من قائمة شروط البيع

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق ، فعلي المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية أيام تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية [1] ، أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية ، وأن تكون يومية أو أسبوعية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة ، وترفق صورة من الإعلان في جريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ ، فيجوز لكل شخص الإطلاع علي قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة ، والغرض من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمه الأمر من الحق في الإطلاع علي القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض [2]، وقد نص المشرع علي الإعلان العام بموجب نص المادة (748) من قانون إجراءات 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 لأخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وتوفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ [3].

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 علي ذلك أثار، وهي أمه يحق لصاحب المصلحة أن يقدم اعتراضه علي القائمة [4]. فما المقصود بالاعتراض وماهر النظام الإجرائي والموضوعي له ؟

أولا: مفهوم الاعتراض علي قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض علي قائمة شروط البيع، إنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ علي العقارات التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم [5]، بموجبه يتم التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي ، أو لتمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة ، أو الاعتراض عليها لأي سبب أخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عدم

[1] حمه مراية ، الحجز التنفيذي ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه دولة شعبة قانون الخاص ، كلية الحقوق ،جامعة باجي مختار ، عنابة (2009/2008) ، ص 197 .

[2] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 143

[3] المادة (748) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

[4] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 146 .

[5] مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2005 ، ص 649 .

جوازه [1]. ويعتبر دعوى الاعتراض علي قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ علي العقارمحل البيع، لها ميعاد محدد وقواعد استثنائية لرفعها.[2]

والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد شابها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ، سواء تعلقت ببطلان إجراءات أم تعلقت بالشروط الموضوعية الواجب الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع. [3]

ثانيا: النظام الإجرائي للاعتراض

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين يمكنهم تقديم اعتراضاتهم علي قائمة شروط البيع لدى المحكمة المختصة وفي المواعيد المحددة قانونا. [4]

1. الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في الاعتراض:

يجوز تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع حسب الحالة من طرف الأشخاص المذكورين في المواد (740) و(785) و(787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ- **في حالة البيوع الجبرية:** وهم الأشخاص الدين تم تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع وفق نص المادة (740) 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 مشاعا.
- الدائنين المقيدين كل بمفرده.
- بائع العقار أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- ورثة الأشخاص المذكورين أعلاه في حالة الوفاة بصفة جماعية

--* في حالة البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس ك وهم حسب نص المادة (785)

أصحاب التأمينات العينية .

- النيابة العامة

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

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية .
- المالكين علي الشيوع .

ت – في حالة البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني: وهم حسب المادة (788)

---

[1] أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية الإسكندرية ، ط 03 ، 1986 ، ص418 .

[2] نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2001 ، ص 975 .

[3] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 146

[4] عبد الحق كهينة وعزوق صونية ، مرجع سابق ، ص 19

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

2.الجهة القضائية المختصة في الاعتراض

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

3. شكل الاعتراض:

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

4. ميعاد الاعتراض:

عملا بنص المادة (742) ق إ م إ يجب أن تقدم العريضة إلي كتابة الضبط المحكمة وتسجيلها قبل انعقاد الجلسة بثلاثة (03) أيام علي الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض علي قائمة شروط الشروط البيع ، والغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الإطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة وكذلك تمكين المحكمة من الإطلاع عليها قبل الفصل فيها. [2]

ثالثا: النظام الموضوعي للاعتراض

لقد أعطي المشرع الجزائري الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع ن إلا أنه لم يسرد نصوص قانونية خاصة تحدد أسباب الاعتراض إن يتخذ بعض الصور التالية:

1. الملاحظات:

يقصد بالملاحظات كل نقد يوجه إلي شروط القائمة بهدف تعديلها أو تغييرها أو إضافة شروط جديدة أو حذف بعضها[3]، فالملاحظات بالحذف قد تكون بحذف الشرط مخالف للنظام والآداب العامة، كطلب حذف الفوائد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار أو طلب حذف شرط إجراء بيع عقار صفقة واحدة. [4]

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.

---

[1] المادة (742) من قانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

[2] عبد الحق كهينة وعزوق صونية ، مرجع سابق ، ص 2

[3] نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 977

[4] المادة (737) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق

2. البطلان:

نصت المادة (737) من قانون إم إ في فقرتها الخامسة أنه في حالة ما إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الجوهرية، فإنها تكون قابلة للإبطال بناء علي طلب كل ذي مصلحة، من خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في طلب الإبطال. [1] على عكس المادة (742) من ق إ م إ التي تنص أن أجل الاعتراض علي قائمة شروط البيع يجب أن تقدم خلال أجل ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات [2]، وعموما يمكن أ يثار بطريق الاعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة ذلك عدم ملكية العقار محل البيع للمدين المحجوز عليه أو كفيل عيني ، أو عدم توفر الأهلية في مباشرة الإجراءات أو تنفيذ بموجب سند رسمي مطعون فيه بالتزوير .

[1] المرجع نفسه، المادة (742)

[2] نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 977 .

المبحث الثاني: إجراءات المزايدة العلنية

يقصد بإجراءات المزايدة العلنية ، وحكم رسو المزاد ، إلي تلك القواعد القانونية التي تنظم مجريات المزايدة العلنية وبالنتيجة صدور حكم رسو المزاد لأعلي عرض تقدم به أخر مزايد ، وهذا وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ابتداء من المادة (747) التي تبين كيفية تحديد تاريخ ومكان وجلسة البيع ، يليها المادة (749) التي تبين إجراءات الإعلان الخاص والعام عن تاريخ ومكان الجلسة البيع يليها (751) التي تبين كيفية إمكانية الطعن بإلغاء إجراءات النشر والتعليق يليها المادة (752) التي تبين كيفية تحديد المصاريف التنفيذ ، يليها المادة (753) التي تبين تشكيلة جلسة البيع ووصولا للمزاد (754و755و756 و757) الآتي يحددن مجريات المزايدة العلنية وحالات تأجيلها ورسو المزاد وبناء علي هذا يقسم البحث إلي :

المطلب الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عليها

عملا 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 المحكمة[1]، مع ضرورة قيام المحضر القضائي بتبليغ وإخطار أصحاب الشأن وجميع الدائنين والحائز والكفيل العيني إن وجد.

وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين:

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع

سبق وإن ذكرنا أن نص المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت علي أنه يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان الجلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة[2]، إلا انه ما جري به عمل المحاكم في البيوع العقارية وتماشيا من المادة (747) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع تتم بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي ممكن تثار علي بنود قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة، بموجب أمر علي عريضة بناء علي طلب المحضر القضائي [3].

وعليه فإن المحضر القضائي يقوم بتحرير طلب استصدار أمر علي ذيل عريضة لأجل تحديد تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، يرفق الطلب بنسخة من الأمر الفاصل في الاعتراض علي قائمة شروط البيع، وطابعين جبائين إحداهما بقيمة 1000دج وب500 دج، أما في حالة عدم تسجيل

---

[1] المادة (737) من قانون (08-09) ، مرجع سابق ، " يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا علي محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعد انعقادهما "

[2] المادة (737) من قانون (08-09) ، مرجع سابق

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

اعتراضات فإنه يرفق الطلب بإشهاد من رئيس كتاب ضبط المحكمة يفيد بعدم تسجيل أي اعتراض على القائمة بالسجل المخصص لذلك.

يقوم رئيس المحكمة بناء علي الطلب المذكور وعملا بنص المادة (310) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإصدار أمر علي ذيل عريضة يحدد فيه تاريخ وساعة الجلسة ومكان انعقاد الجلسة 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 الجلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل.[1]

2. بالنسبة البيوع الخاصة:

لم يسن المشرع الجزائري أي مادة في قانون الإجراءات المدنية 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 إلي القواعد العامة، وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم والنيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية والشركاء علي الشيوع بالنسبة للعقار المملوك علي الشيوع، وإخطار المدين والدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني.

ثانيا: إجراءات الإعلان العام

1. بالنسبة للبيوع الجبرية:

بعد أن يقوم المحضر القضائي بإخطار أصحاب الشأن بمكان وتاريخ وساعة البيع يتوجب عليه القيام بإجراءات الإعلان عن البيع للجمهور عن طريق وسائل النشر والتعليق حي ينتشر خبر عرض العقار للبيع انتشارا كاف ليعلم به عدد كافي من الراغبين في الشراء وتجري عملية البيع بصورة سلمية خالية من التواطؤ فيباع العقار بأعلى ثمن ممكن.

[1] المادة (747/ فقرة 03) من القانون (09/08) يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه ، الحائز والكفيل العيني إن وجد ن بتاريخ وساعة ومكان الجلسة البيع بالمزاد العلني ، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة علي الأقل".

وقد ضبط المشرع الجزائري طرق وميعاد الإعلان عن البيع وكيفيته، وراعى عدم إطالة المدة بين تاريخ الإعلان وجلسة البيع، فينسى الناس تاريخ عملية المزاد، كما راعى المشرع الجزائري ألا تقتصر هذه المدة فلا تكفي لإعلام أكبر عدد ممكن من الناس الراغبين في الشراء.

وهو ما تطرقت إليه أحكام المادة (749) من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، حيث اشترطت أن لاتقل 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 مستخرج البيع البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن والحاجز والمدين والمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار او الحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها أو أي مكان أخر للبيع.

كما بينت أحكام المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمحضر القضائي الأمكنة التي يتم التعليق والنشر 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 يقع فيها البيع.
- في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية أو في أي مكان أخر 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 إلي السيد رئيس المحكمة المختص قبل جلسة البيع بثلاثة أيام (03) على الأقل، لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق وإعادتها من جديد لضمان جلب أكبر عدد من المزايدين[1]، يفصل رئيس المحكمة في طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق يوم الجلسة البيع لكن قبل

[1] عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر 2009 ، ص 379 .

افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني، نأمر علي عريضة غير قابلة لأي طريقة من طرق العادية والغير العادية وذلك بطريقتين:[1]

- **الحكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق**: تطرقت إلي هاته الحالة أحكام المادة (751) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والتي تنص " إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، أجل البيع إلي جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات علي نفقة المحضر القضائي " ويري الأستاذ عبد السلام ذيب بأن الحكمة من إعادة النشر والتعليق علي عاتق المحضر القضائي وحده سببه أن الخطأ يكون منسوبا إليه [2]، وبالتالي لا يتحمل المدين مصاريف مضاعفة إضافية .

2 . بالنسبة للبيوع الخاصة:

إجراءات النشر والتعليق في البيوع الخاصة، أشارت اليه أحكام المادة (789) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " تطبق علي البيوع المشار إليها في المواد (783) و(786) و(788) أعلاه، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في القانون ".

المطلب الثاني: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة

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

الفرع الأول: الشروط الواجبة في شخص المتقدم للمزاد

يشترط في المزايد أن يكون أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة في البيوع العقارية الرضائية طبقا لأحكام المادة (78) من القانون المدني التي تنص " كل شخصا أهلا للتعاقد مالم يطرأ علي أهليته عارض يجعله نقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون[3].والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية ، ومناطها التمييز والإدراك وحرية الإرادة ، وهو ما نصت عليه المادة (40)" كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه ، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة [4]، أم الشخص المتقدم للمزايدة ناقص الأهلية ، فيجب أن يمثله

[1] بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 250 .
[2] عبد السلام ذيب، مرجع سابق ، ص 379 .
[3] أمر رقم (75-58) المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق .
[4] المرجع نفسه

في المزايدة نائبه القانوني طبقا لأحكام المواد (87) و(92) و(99) و(104) و(111) من قانون الأسرة.[1]

ثالثا: أن يكون غير ممنوع من المزايدة

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

1. **المدين:** وهو أول الممنوعين من الشراء وذلك راجع لكونه بدلا من أن يشتري بالمزاد عليه أن يقوم بالوفاء بديونه طالما لديه نقود يدخل بها المزاد.
2. **القضاة والمدفعين القضائيين والمحاميين والموثقين وأمناء الضبط:** يمنع عليهم تحت طائلة البطلان شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان النظر في النزاع يدخل ضمن اختصاص الجهة القضائية التي **يباشرون أعمالهم في دائرة اختصاصها.**[2]
3. **النائب:** النائب عندما يكلف بيع عقارات موكله فإنه يحضر عليه شراؤها باسمه أو بواسطة شخص أخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيه بالمزاد العلني. [3]
4. **الخبراء العقاريين:** منع المشرع علي الخبير الذي تعهد له مهمة تقييم العقار أو تحديد سعره الافتتاحي من الشراء وذلك خوفا من وضع تقييم بخمس العقار ثم يشتريه لنفسه، وهو ما نصت عليه المادة 411 من الأمر (58/75) المتضمن القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة المزايدة

1. تشكيلة جلسة المزاد العلني:

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

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

---

[1] قانون (11/84) المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

[2] المادة (402) من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم " لاجوز للقضاة ولا المدافعيين القضائيين ولا المحاميين ولا الموثقيين ولا كتاب الضبط أن يشترو لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة إسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النزاع دخل في إختصاص القضائية التي يباشرون أعمالم في دائرتها وهذا تحت طائلة البطلان .

[3] المادة (410) المرجع نفسه " لايجوز لمن يتوب عن غيره بمقتضى إتفاق أو نص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري بإسمه مباشرة أو بإسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ماكلف ببيعه بموجب النيابة العامة ، وكل ذلك مالم تإذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في نصوص القانونية أخرى .

ويختص رئيس المحكمة أو القاضي المفوض بعدة مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفته رئيسا لها، يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم، والتحقق سلامة جميع الإجراءات التبليغ والنشر والتعليق، والفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء وإعادة إجراءات النشر والتعليق وطلب التأجيل المزاد وتحديد لها، الحكم برسو المزاد. [1]

- **رئيس كتاب الضبط:** وهم موظفون عامون يؤدون وظائفهم لدى الجهات القضائية تحت إشراف رؤساء الجهة القضائية التابعين لها، تتمثل مهامه في مسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتها ومساعدة القاضي.
- **المحضر القضائي**: لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في الجلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفي بذكر أن الجلسة تجري بحور المحضر القضائي [2]

2. افتتاح جلسة المزايدة بأول جلسة:

بعد افتتاح الجلسة يتحقق القاضي من حضور أو غياب الأطراف وتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الواجب تبليغهم 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 إلي 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 والتعليق علي نفقة طالب التأجيل [3] ، وبعد ذلك يأمر القاضي بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار والحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة ألاف دينار جزائري في كل عرض. [4]

بعدها يفتح المجال المزايدين الراغبين في الشراء بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم ومن الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في جلسة الجلسة[5]، من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقا من الثمن الأساسي الذي تم ذكره [6].

---

[1] بلقاسمي نور الدين ، مرجع سابق ، ص 74

[2] نفس المرجع والصفحة

[3] المادة (753) من قانون (09/08) ، مرجع سابق ، يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان التأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض ، تعاد إجراءات النشر والتعليق علي نفقة طالب التأجيل .

[4] المادة (754) المرجع نفسه .

[5] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 168

[6] عبد الحق كهينة وعزوق صونية ، مرجع سابق ، ص 49 .

3. الشروع في عملية البيع:

أ- **الجلسة الأولي :** تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد إبتداءا من الثمن الأساسي للعقار المحدد مسبقا في قائمة شروط البيع من طرف الخبير وهكذا تبدأ عملية المزايدة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين ، فكل عرض يقدم من طرف من طرف أحد المزايدين يتم تسجيله وينادي به ثلاثة مرات متتالية تفصل .بين كل نداء دقيقة واحدة ، إلي غاية أن يتبعه عرض أخر من طرف مزايد أخر وهكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض ، وكل عرض يقدم من طرف أحد المشاركين في المزاد يسقط العطاء والعرض الذي قبله [1]، وإذا تناول البيع عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر حاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز[2] غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي أشرف علي البيع بالتوقف عن باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا [3].

يجب علي الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة [4].

لكن قد تعترض جلسة المزايدة وارض تحول دون إتمامها ، مما يؤدي تأجيلها إلي تاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة [5] ، 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 عشر (15) دقيقة ، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلي جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي [6]، ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع ، وتاريخ جلسة البيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما (30)ولا تزيد عن خمس وأربعين يوما (45) يوما من تاريخ التأجيل وفي هذه الحالة يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين (749) (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [7].

---

[1] بداوي عبد العزيز ، الحجز العقاري في القانون الجزائري : رسال مقدمة لنيل شهادة ماجستير فرع الإدارة المالية كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ، (2007-2008) ، ص 126 .

[2] المادة (756) من قانون (09/08) ، مرجع سابق " يجري بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع ، وإذا تناول البيع عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع ف دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة (724)أعلاه

[3] نفس المرجع والصفحة .

[4] المادة (757 / فقرة 02) المرجع نفسه .

[5] بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة البويرة (2014/2013) ، ص 72

[6] المادة (754/فقر 02)، القانون (09/08) ، مرجع سابق

[7] (755)من قانون (09/08) ، مرجع سابق .

ب . الجلسة الثانية : بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق وبنفس السعر الافتتاحي المذكور بقائمة شروط البيع ، وبغض 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 الكيفية المذكورة في الجلسة الأولي وفي حالة كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة المدين والمصاريف، يقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع مع انتقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا لأحكام المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة سابقا .

ت – الجلسة الثالثة: بعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس المحكمة والتأكد من صحة الإجراءات إعادة النشر والتعليق، وبغض النظر عن عدد المزايدين والتذكير بالسعر الافتتاحي بع انتقاص العشر ، تبدأ إجراءات المزايدة بنفس الإجراءات المذكورة سابقا ، 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 الافتتاحي[1] ولا عدد المزايدين مع الأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن المزاد العلني عن طريق إجراءات التعليق والنشر .

ت. 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 استفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد [2].

أما في حالة البيع المأذون به قضائيا مثل البيع مناب القاصر وبيع عقار المشاع فهنا العقار أو الحق العيني العقاري لابد أن يباع، لأنه لا يوجد دائن ومدين ويباع بأي ثمن لأخر مزايد يرسو عليه المزاد.

4. حالات إعادة البيع بالمزاد العلني:

يعاد بيع العقار أو الحق العيني العقاري حتي ولو رسا لمزاد علي احد 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 (8) أيام بأمانة ضبط المحكمة وبعد أعذاره بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام ، يعاد الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ويلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن الدفع

[1] المادة (754/ فقرة 01) المرجع نفسه " في الجلسات الموالية ، يباع العقار أأو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلي عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي "

[2] خماج نبيل ، الحجز التنفيذي علي العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير مشهرة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقاء ، الجزائر ، سنة (2010/200) ص 47 .

الثمن بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ، وكما لا يحق له المطالبة بالزيادة إذا بيع بثمن أعلى [1].

ب- **زيادة (1/6) سدس مبلغ رسو المزاد :** من أجل الرفع من ثمن العقار لاستفاء جميع حقوق الدائنين ، فإنه إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من المبلغ الأساسي ، وخلال أجل ثمانية (08) أيام متتالية لرسو المزاد ، يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بزيادة السدس (1/6) علي الأقل عن قيمة البيع الأول ، مع إيداعه قيمة الثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة الضبط [2] .

[1] المادة (758) من قانون (09/08) مرجع سابق

[2] خماج نبيل ، مرجع سابق ، ص 84 .

ملخص الفصل الأول

هذا ما تمكنا من دراسته وتحليله في هذا الفصل ، حيث خلصنا إلي أن العقارات محل البيع بالمزاد العلني تنقسم إلي بيوع عقارية جبرية وفق مقتضيات المادة (725) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بيوع عقارية قضائية ذات طبيعة خاصة سماها المشرع بالبيوع العقارية الخاصة وفق مقتضيات المواد من (783) (785) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالبيوع العقارية لناقص الأهلية والمفلس وكذلك المادتين (786) (787) المتعلقة بالبيع القضائي للعقار المملوك علي الشيوع (789) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين .

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

الفصل الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري

بعد رسو المزاد علي أعلي عطاء من طرف أخر مزايد ، فإنه يترتب علي ذلك مجموعة من الحقوق والالتزامات علي الراسي عليه المزاد ، وعدة أثار قانونية تسري في حق ذوي الشأن والغير، كما يترتب علي ذلك توزيع حصيلة البيع علي الدائنين وذوي الشأن حسب ترتيب أفضلية كل منهم، ولذلك ارتّأينا أن بين في هذا الفصل مفهوم حكم رسو المزاد وطبيعته القانونية والآثار التي يرتبها ضمن المبحث الأول ونتطرق إلي كيفية توزيع حصيلة البيع في حالة كفاية الأموال وفي حالة عدم كفايتها علي كل الدائنين وإلي ترتيب الدائنين حسب ما جاء في أحكام القانون المدني وبعض القوانين الأخرى في المبحث الثاني .

المبحث الأول: حكم رسو المزاد الأثار المترتبة عليه

يصدر حكم رسو المزاد نهائيا غير قابل للطعن فيه بأي طريقة من طرق الطين العادية وطرق الطعن الغير العادية ، فهو يصدر مباشرة ممهورا بالصيغة التنفيذية ، وبالتالي فهو من السندات التنفيذية التي ورد ذكرها في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يترتب علي صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الأثار تسري في واجهة الراسي عليه المزاد وفي مواجهة المنفذ علي فيما يخص البيوع الجبرية أو في مواجهة أصاحب البيوع الخاصة مثل المالكين علي الشيوع ومالك العقار المثقل بتأمين عيني والولي في حالة بيع مناب ناقص الأهلية.

فما هو مفهوم حكم رسو المزاد وماهية مجمل الآثار المترتبة عليه ؟

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

المطلب الأول: مفهوم حكم رسو المزاد

بعد الانتهاء عملية المزاد ، وإيداع المشتري كامل الثمن خلال المهلة القانونية والمقدرة بـ (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة ، تتوج إجراءات البيع بصدور حكم يسمي **" حكم رسو المزاد "** يصدره رئيس المحكمة بصفته قاضي البيوع العقارية ، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي لفائدة الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء ، ويعد خاتمة إجراءات التنفيذ لأنه الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في إجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار ، ولهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلقت له مصلحة التنفيذ [1].باعتباره سندا للملكية ينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه العقارات والحقوق العينية العقارية إلي الراسي عليه المزاد وكذا الارتفاقات العالقة بها. [2]

كما أن حكم رسو المزاد له طبيعة قانونية خاصة تميزه عن باقي الأحكام القضائية المعروفة باعتباره ليس فصلا في الخصومة القضائية من جهة وسندا للملكية من جهة أخرى، كما يختلف عن باقي الأحكام القضائية من حيث البيانات الواجب ذكرها ومن حيث الخصائص التي يتميز بها عن باقي الأحكام، وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين:

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

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

[1] أحمد ابو الوفا ، مرجع سابق ، ص 762 .

[2] عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 382 .

1. **التشريع المصري**: اعتبر البيع الجبري في هو عقد وهذا بموجب نص المادة (99) من القانون المدني حيث نصت علي مايلي " أن العقد لايتم في المزايدات إلا برسو المزاد [1] ، كما تؤكده المادة (427) من نفس القانون علي أن البيع بطريق المزاد العلني هو عبارة عن بيع يخضع لأحكام القانون المدني [2]، أما في الفقه المصري فمنهم من يعتبر البيع القضائي عبارة عن عقد طرفه المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بصفتهم مالكين لعقار والدائن بصفته نائب قانوني ومن جهته ثانية الشخص الذي رسى عليه المزاد بصفته المشتري .

ويري أصحاب هذا الرأي أنه عقد بيع لكنه ليس رضائي إنما هو عقد ببيع ينعقد جبرا بين مالك العقار وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه [3]، بينما يري فريق أخر أن البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني أخر يتمثل في تقديم أكبر عطاء ، فإذا كان العطاء إجراء ضروري لصدور حكم رسو المزاد فإن أمر القاضي عمل لايحمل في طياته الطبيعة التعاقدية فيمكن القول بأن حكم إيقاع البيع في حقيقته يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية [4].

2. **في التشريع الفرنسي :** يري المشرع الفرنسي بأنه بالرغم من القول أن حكم رسو المزاد من عمل القاضي ويحمل شكل الحكم ، إلا أنه في حقيقة ليس بحكم لأنه لايفصل في نزاع بين الأطراف، وهو أقرب إلي محضر منه إلي حكم .
3. **في التشريع الجزائري :** أعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية التي ورد النص عليها في المادة (600) 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 الأحكام [5] ، فإذا تمت المزايدة مخالفة لإجراءات المنصوص عليها قانونا ، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم الرسو المزاد العلني شأنه شأن البيع الاختياري وتزول معه كل الالتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد [6].

---

[1] نبيل عمر وأحمد هندي ، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، سنة 2003 ، ص 607 .

[2] أحمد أبو الوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ط 10 ، سنة 1990، ص 766 .

[3] نبيل عمر وأحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 671 .

[4] أحمد خليل ، قانون التنذي الجبري ، دار الجامعة الجديدة الإكسندرية ، (د ،ط) ، سنة 1996 ، ص 365 .

[5] محمد حسين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ،مكتبة الفلاح ،بيروت ، ط 2 سنة 1986 ، سنة 1986 ، ص 137 .

[6] قرار المحكمة العليا بتاريخ 2003/01/29 ملف رقم (292327) المجلة القضائية ، العدد الأول ، سنة 2003 ، ص 206 ." لايعد حكم رسو المزاد العني حكما قضائيا بل قرار ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي ، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان امام المحكمة العليا التي وقع فيها البيع بالمزاد ن ومن ثم فلا يجوز الطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لايكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة ، والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لاتتوفر في حكم الحكم المطعون فيه " .

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

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

غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد نص في المادة (765) منه علي أن الحكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن ، وبهذا فالنص واضح وجازم فلا يمكن العطن فيه بأي طريق سواء تلك المقررة لأحكام قضائية أو بدعوي بطلان ، ولعل نرد ذلك هو أن المشرع الجزائري أجاز في المادة (643) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إذا كان إي إجراء من إجراءات الحجز (ومن بينها إجراءات المزايدة) قابلا للإبطال أجاز المشرع لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من أثار خلال شهر واحد من تاريخ وإلا يسقط الحق في طلب الإبطال ويعد ذلك الإجراء صحيحا ، فإذا تقاعس عن ذلك خلال شهر يسقط حقه في طلب الإبطال وبتالي 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 تليه، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
2. تعيين العقار أو الحق العين العقاري المباع ومشملات 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 العني العقاري لمن رسا عليه المزاد [1].

الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد

باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم فاصل في نزاع قضائي ، وغنما ينهي إجراءات البيع بالمزاد العلني ، فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلي أطراف الحجز [2]، وغير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية والغير العادية [3]، كما صنفه المشرع الجزائري سندا تنفيذيا بمفهوم المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وبالتالي يتم مهره بالصيغة التنفيذية وينفذ جبرا علي الأشخاص المذكورين في المادة (762 فقرة 07) من قانون الإجراءات المدنية الإدارية 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 الملكية إلي الراسي عليه المزاد، وكل الحقوق العينية التي كان يتمتع بها المدين وجميع الارتفاقات المثقلة بها، وهو منصت عليه المادة (762) من ق إ م إ بنصها " تنقل إلي الراسي عليه المزاد كل الحقوق المدين إلي المحجوز عليه التي كانت له العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية" .
2. **حكم رسو المزاد غير قابل للطعن:** سبق وأن تطرقنا إلي أن حكم رسو المزاد ليس حكما فاصلا في الخصومة القضائية 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 الكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان وليس بطرق الطعن العادية للأحكام [4].، وهو ما نصت عليه المادة (765) من ق إم إ بنصها " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " .
3. **حكم رسو المزاد ينفذ جبرا:** لقد سبق وإن قلنا أن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا غير قابل للطعن وهو سندا تنفيذيا حسب نص المادة (600) من ق إ م إ ، كما أن المادة (764) من نفس القانون نصت علي أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا علي الأشخاص المذكورين

[1] المادة (762) من القانون (09/08) ، مرجع سابق .
[2] بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 259 .
[3] المادة (765) من القانون (09/08) ، مرجع سابق
[4] محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 137 .

في المادة (763/ فقرة 07) [1]، 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 أثار البيع الرضائي المعروفة وفق أحكام القانون المدني، وهذه الأثار تمليها طبيعته القانونية، ما يتمتع ببعض أثار الأحكام القضائية فله حجية في مواجهة جميع الأطراف ويحسم جميع إشكالات ما قبل جلسة المزايدة، فباعتبار أنه بيع لامحالة مؤدي إلي دفع الثمن، وكذلك يؤدي كونه بيع إلي نقل الملكية وتطهير للعقار أو الحق العيني العقاري من جميع التأمينات العينية وبالتالي سوف نقسم الدراسة إلى فرعين:

الفرع الأول: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم

أولا: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد ، إضافة إلي المصاريف والرسوم المستحقة ، حيث يدفع حال رسو المزاد (1/5) خمس مبلغ رسو المزاد وعيه دفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه (08) أسام بأمانة ضبط ، فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك وخلال المدة المحددة ، يتم إعذاره من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة (05)خمسة أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني علي ذمته [2]، مع تذكيره بأنه في حالة إعادة البيع علي حسابه ، سوف يكون ملزما بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد وكجزاء له ، لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلي .

كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن إن وجد. [3]

ثانيا: التزام الراسي عليه المزاد بدفع مصاريف والرسوم

أ . تسديد رسم التسجيل والطابع:

يلزم الراسي عليه المزاد من خلال إجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة التسجيل والطابع لمديرية الضرائب بتسديد رسم تختلف نسبته حسب صفة الراسي عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا

---

[1] المادة (764) من (09/08) ، مرجع سابق ، " لايبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ، ويتم تنفيذه جبرا علي الأشخاص المذكورين في المادة 763 – 07 أعلاه "

[2] المادة (757/ فقرة 02 و03 من قانون (09/08)) ، مرجع سابق " يجب علي الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاده جلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه (08)ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة ، وإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه ، يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام ، وإلا ؟أعيد البيع بالمزاد العلني علي ذمته "

[3] المادة (758) من قانون (09/08) ، مرجع سابق " يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن الدفع الثمن في أجل ثمانية أيام (08) المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه ، بفارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن تقل من ثمن الراسي به المزاد ، ولايكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلي ".

علي الشيوع [1]، وهو ما ورد تفضيله بالأمر رقم (76-105) ممضي في (09 ديسمبر 1976) المتضمن قانون التسجيل من خلال المادة (252) التي تم تعديلها بالمادة (32) من قانون المالية لسنة (1999) بنصها " تخضع لرسم قدره (5%) مع مراعاة الأحكام الواردة (255) و (258) ، المزايدات والبيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليه بموجب عقود بيع مع الحق استرداد البيع وفاء للالتزام جميع العقود الأخرى المدنية والإدارية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأملاك عقارية بمقابل مالي ".

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

ب- تسديد رسم شهر حكم رسو المزاد

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

- 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(06/353)".
- تحسب قيمة 1% على قيمة العقار المصرح بها في وثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية مشاعة او غير مشاعة من غير الامتيازات أو الرهون العقارية وكذا عقود الوعد بالبيع والتي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه الأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.
- تحسب قيمة 0.50 % علي العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين نشرها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحات والقسمات والإيجارات والوصلات والتنازلات عن أجور الكراء أو المزارعة التي لم تبلغ حدها [2].

[1] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 191 .

[2] المادة (353مكرر 02) من الأمر (105/76) المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع والتسجيل ، جريدة رسمية عدد 81 صادرة بتاريخ 07 محرم عما 1398 الموافق ل 18 ديسمبر 1977 .

ج- تسديد أتعاب المحضر القضائي

يتحمل الراسي عليه المزاد بالإضافة إلي الرسم التسجيل ورسم الإشهار الذين تم الإشارة إليهما ، مصاريف وأتعاب المحضر القضائي التي تم تصفيتها من طرف رئيس المحكمة وإدراجها بمنطوق حكم رسو المزاد ، وهو ما نصت عليه المادة (757) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " يجب علي الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف و المصاريف والرسوم المستحقة ".

كما أكدت المادة (05/ فقرة 03) من المرسوم التنفيذي رقم (78/09)[1]، المحدد أتعاب المحضر القضائي علي تحمل الراسي عليه المزاد نسبة من الأتعاب حسب قيمة مبلغ رسو المزاد ، يدفعها لفائدة المحضر القضائي وذلك من خلال نصها علي " عند قيام المحضر القضائي بالبيع الجبري لمنقولات أو عقارات محجوزة أو مرهونة يتحمل الراسي عليه المزاد نفس هذه النسب التي تقدر من قيمة رسو المزاد" .

أما فيما يخص النسب التي يتحملها الراسي عليه المزاد حسب الفقرة الأولي من نفس المادة [2] هي:

- إذا كان مبلغ رسو المزاد يقل عن (100.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر ب (08/) من مبلغ رسو المزاد .
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور بين (100.000) دج و (1.000.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر ب(6 بالمائة) من مبلغ رسو المزاد .
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور بين (1.000.001) و (2.000.000) دج يتحمل الراسي عليه المزاد نسبة تقدر (4 بالمئة) من مبلغ رسو المزاد .
- وإذا كان مبلغ رسو المزاد محصور بين (2.000.000) دج و (3.000.000) دج يتحمل الراسي علي المزاد تقدر (03 بالمئة) من مبلغ رسو المزاد ، وإذا كان مبلغ رسو المزاد يزيد عن مبلغ (100.000.000)دج فالنسبة تكون (01 بالمائة).

الفرع الثاني: نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية

أولا: نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

بصدور حكم رسو المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية [3]، فبموجبه يحصل الراسي عليه المزاد سندا للملكية ، وهو ما نص عليه المشرع في المادة (762) من قانون الإجراءات المدنية

[1] المرسوم التنفيذي (78/09) المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (11) صادرة في 15 فبراير 2009 .

[2] المادة (05) من المرسوم التنفيذي (78/09) المتعلق بأتعاب محضر قضائي ، مرجع سابق

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

والإدارية بنصها " إن حكم رسو المزاد سندا للملكية "، وبذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب الراسي عليه المزاد ملكية عقارية ، ولكن هذه الملكية لا تنتقل إلا إذا تم شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية عملا بالأمر (74/75) المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، فانتقال الملكية يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر لذلك أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة (762/ فقرة 02) علي المحضر القضائي خلال أجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد قيده المحافظة العقارية من أجل إشهاره [1].

والملكية العقارية تنتقل إلي 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 986 و 988 من نفس القانون علي التالي : " إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخليه فإن حقوق الرهن علي هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسى به المزاد أو بدفعه إلي الدائنين المقيدين الذين تسمح رتبتهم بإستفاء حقوقهم من هذا الثمن " .

وبالإسناد لي هذا النص فإن حقوق الامتياز الخاصة الواردة علي العقار 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 يتنتقل العقار من يد المدين إلي الغير وفي هذه الحالة يتم التنفيذ عليه في يد المالك ويكون الراسي عليه المزاد مخيرا بين أن يودع الثمن لدى خزانة المحكمة أو يوزعه علي الدائنين كل حسب مرتبته ، وغالبا ما يختار الراسي عليه المزاد الإجراء الأول أي إيداع الثمن لدى خزانة المحكمة تفاديا لإجراءات التوزيع المعقدة وبرسو المزاد ينقضي حق الامتياز .

ب- البيع في مواجهة الحائز: يبقي حق الحائز في تطهير العقار قائما إلي يوم إيداع قائمة شروط البيع وهذا ما تنص عليه المادة 915 من القانون المدني[2] .

وطبقا لهذه المادة **فإن** مهلة التطهير التي يمنحها القانون للحائز تنتهي بإيداع قائمة شروط البيع، وقد يرفض الحائز قضاء الديون أو التطهير أو تخليت العقار، ففي هذه الحالة يضطر الدائنون إلي بيع

---

[1] المادة (762/ فقرة 02 من قانون (09/08) ، مرجع سابق " يتعين علي المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال " شهرين 02 من تاريخ صدوره .

[2] المادة (915) من الأمر (85/75) المتضمن القانون المدني، مرجع سابق " للحائز أن يستعمل هذا الحق حي قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلي الدائن أو الإنذار ، ويبقي هذاالحق قائما إلي يوم إيداع قائمة شروط البيع .

العقار في مواجهته ن 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 كقيمته للعقار فإنه يكون مخيرا بين دفع القيمة الحقيقية أو التخلية، وفي حالة **ما إذا** اختار التخلية فإن المحكمة تضطر إلي تعيين حارس للعقار يقوم بحراسته حتي تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني ويكون البيع في هذه الحالة في مواجهة الحارس القضائي، وفي هذه الحالات الثلاث السالفة الذكر أي سواء كان البيع في مواجهة المالك أو الحائز أو الحارس القضائي فإن البيع ينتهي دائما برسو المزاد، ويترتب علي هذا الرسو المزاد انقضاء حق الامتياز الضامن للدائن.

المبحث الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع

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

- تخصيص حاصل رسو المزاد علي الدائنين المسجلين الذين يجري توزيع عليهم، يتم هذا التخصيص بقوة القانون في حالة ببيع العقارات المحجوزة، أو بيع العقارات المأذون ببيعها قضائيا وذلك بصدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة، والأصل إن جميع الدائنين يكونون متساوون في إستفاء حقوقهم من حصيلة البيع، إلا لمن كان له منهم الحق تقدم يكون مستندا إلى رهن أو تأمين أو إلي امتياز علي مال مباع[3]، مثلما عليه في المادتين (907) و (982) من القانون المدني .

وقد يكون التقدم لسبب إجرائي والدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني علي مال المدين، ومع هذا يتقدم علي باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به، ومن حالات هذا التقدم حالة الإيداع والتخصيص حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة (642) من ق إ م إ [4].

- يجب توفر في الدائنين شروط إستفاء حقهم جبرا، أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقهم، إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة علي الوفاء للدائنين الدين ليست لهم سندات تنفيذية [5].

---

[1] المادة (791/فقرة أخيرة)من القانون (09/08) مرجع سابق " يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الدين ليست لهم سندات تنفيذية .

[2] بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 348 .

[3] محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 248 .

[4] تنص المادة (642/ الفقرة الأخيرة) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، علي أنه " والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه له الأولوية علي غيره من الدائنين عند إستفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها .

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

- ألا تكون إجراءات توزيع حصيلة البيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءات التوزيع [1].

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

المطلب الأول: في حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون

تنص المادة (791) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين المتدخلين في الحجز، يجب علي 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 المحصلة من البيع بالمزاد العلني فإنها تخصص لفائدة الدائنين الحاجزين وكذلك المتدخلين في الحجز الحائزين علي سندات تنفيذية حصرا، واستثناء يجوز كذلك تسديد ديون الدائنين الآخرين بعد موافقة المدين ولو لم تكن لهم سندات تنفيذية، ومن خلال ما سبق ولمزيد من التفصيل قسمنا هذا المطلب إلي فرعين:

الفرع الأول: الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية

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

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 المحصلة من التنفيذ[2]،

[1] عزوق صونةي ، وعبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 68 .
[2] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 350 .

وذلك إستنادا لنص المادة (790) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه " إذا تم الحجز علي مبالغ مالية لدى المدين أو تم البيع الأموال المحجوزة أستلم الدائن الحاجز المبالغ المحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع.

كما يسلم المبلغ المحصل عليه من عملية البيع بالمزاد العلني لعقار مفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائيا إلي المقدم أو الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياسا على المادة (790) من ق إ م إ وذلك أن المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم أنه من الأولي الرجوع إلي قاضي شؤون الأسرة بعد بيع مناب أو عقار قاصر أو عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الأموال التي أذن ببيعها.[1]

والملاحظ أن حقيقة نص المادة (790) السالف الذكر التي تسمح للمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد بتسليم المتحصل من البيع للدائن مباشرة، يقتصر تطبيقها علي البيع المتعلق بالمنقولات فقط دون العقارات وذلك لأن مبلغ رسو المزاد في البيع القضائي العقاري يودع لدى أمانة الضبط في حساب المحكمة، ومن ثم بأمر ولائي من طرف رئيس المحكمة يأمر أمانة الضبط بتسليم المبلغ المحصل من البيع إلي الدائن أو الولي المقدم أو الوصي.

2. تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين:

في حالة تعدد الدائنين مع كفاية المبالغ المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني للوفاء بجميع حقوق الدائنين، فإن عملية التوزيع تكون سهلة ويستوفي جميع الدائنين سواء كانوا عاديين أو أصحاب حق إمتياز حقوقهم مباشرة من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وذلك من خلال أمر علي عريضة يصدره رئيس المحكمة يأمر فيه بتحويل المبلغ المحصل من البيع من حساب المحكمة إلي حساب المحضر القضائي، لأجل القيام بتوزيع الحقوق علي الدائنين المسجلين والحاملين لسندات تنفيذية. [2]

الفرع الثاني: الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية

قد يحدث أن يتقدم للمحضر القضائي القائم علي التوزيع المبالغ المتحصل عليه من البيع ، دائنين للمحجوز عليه ليسوا حائزين علي سندات تنفيذية تثبت ديونهم ، وإنما لديهم سندات عادية يستفاء منها وجود دين ، كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بالدين ويلتمسون إستفاء 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 القانون الإجراءات المدنية

[1] بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 238 .

[2] تنص المادة (791/ الفقرة الأولي) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، علي أنه " في حالة تعدد الدائنين ، وكانت المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز ، يجب علي المحضر القضائي أو محافظ البيع أو علي من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي ".

والإدارية ""يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الدين 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 كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني غير كافية للوفاء بجميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز [1]، وفيما إذا كان هناك دائنين أصحاب حق الإمتياز ودائنين عاديين ، بالبحث 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 العلني الذي ليس له أي علاقة البيع العقاري القضائي لأن الاختصاص محصور علي المحضر القضائي، وكذلك كون المادة نصت علي مصطلح محضر رسو المزاد الذي يخص بيع منقولات المحجوزة المباعة بالمزاد العلني ، لأن بيع العقارات بالمزاد العلني يصدر بشأنها حكم رسو المزاد .

فإذا ما طبقت هاته المادة علي حالة تعدد الدائنين في البيوع العقارية القضائية 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، وإنما يقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ [3] ، لتوزيعها قضائيا وقف قائمة يعدها رئيس المحكمة يتم الإتفاق عليها من قبل الدائنين أمام رئيس المحكمة بجلسة تسوية الودية وفي حالة الاعتراض يفصل في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن . ومن خلال ما سبق سوف نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: ترتيب الدائنين إثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

1. الدائنون المتساوون في الضمان العام

إعمالا للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين متساوون في الضمان العام [4]، فالدائنين لمدين واحد لهم حقوق متساوية عل جميع الأموال الموجودة في ذمة مدنهم أيا كان تاريخ نشوء حقهم وأيا كان تاريخ اكتساب هذه الأموال [5].

---

[1] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق، ص 352 .

[2] تنص المادة (792) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، علي أنه " إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة عليه من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز ، يجب علي المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلي كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة وحضر رسو المزاد "

[3] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 352 .

[4] المادة (188) من القانون (05/07) المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 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 طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوون أتجاه هذا الضمان".

[5] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 359 .

وبالنتيجة لذلك، فإن الدائن السابق لا يمكن أن يدعي أي أفضلية علي الدائن اللاحق بالنسبة للأموال التي وجدت في ذمة مدينه يوم أن تعامل معه، كما لا يجوز للدائن اللاحق أن يدعي حرمان الدائن السابق فيما يتعلق بالأموال التي اكتسبها مدينه بعد نشأة حقوق الدائنين الأولين [1].

يترتب علي هذه المساواة، أنه إذا كانت قيمة الأموال المدين غير كافية للوفاء بجميع الديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقسم بينهم قسمة غرماء أي يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم[2] .

ويحسب قدر كل منهم وفقا للمعادة الرياضية التالية:

حصيلة الغريم=مبلغ دين الغريم÷مجموع الديون×المبلغ المتحصل من البيع.

خالد مدان بمبلغ 300.000دج للدائن أحمد ومدان بمبلغ 700.000 للدائن علي تم حجز علي عقار خالد وتم بيعه بالمزاد العلني بمبلغ 500.000دج .

نسبة حصة أحمد : 300.000دج ÷ 1000.000 = 30% .

نسبة حصة علي : 700.000÷ 1000.000 = 70%

إذن صحة أحمد: 30%× 500.00 دج (مبلغ رسو المزاد)= 150.000دج

حصة علي: 70% × 500.000دج (مبلغ رسو المزاد)= 350.000دج .

2. الدائنون أصحاب حقوق الإمتياز

وردت الأحكام المتعلقة بحق الامتياز في الفصل الأول من الباب الرابع من القانون المدني الجزائري، والذي تضمن المواد من (982) إلي (988) منه، وقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة (982)[3]. فيما تناول المشرع الجزائري ترتيب حقوق أصحاب الامتياز في المادتين (983و 986) من القانون المدني الجزائري.

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

المصاريف القضائية:

المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز علي ثمن هذه الأموال، وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق أخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الدين أنفقت المصاريف في مصلحتهم [4].

---

[1] إبراهيم نبيل سعد ، التأمينات العينية والشخصية منشأة المعارف بالإكندرية ، مصر ، سنة 1982 ، ص 15 .

[2] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 359 .

[3] المداة (982) من قانون (05/07) المتضمن القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق ، الإمتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته .

[4] بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 360 .

أ- أجور العمال :

ان للأجور امتياز علي جميع الديون بما في ذلك الخزنة العامة، وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال المادة (89) من القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل[1].

ت – الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية :

لقد أعطي المشرع الجزائري أولوية في تحصيل النفقات الغذائية علي بقية الديون الممتازة من خلال نص المادة (779/ فقرة الأخيرة) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص " تبقي للديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق الأولوية علي باقي الديون عند الإستفاء وفقا للترتيب المنصوص عليه في القانون المدني .

ب- ديون الخزينة العمومية :

وفقا لما تنص عليه المادة (991) من القانون المدني فإن المبالغ المستحقة للخزينة العامة من الضرائب ورسوم وحقوق أخري لها إمتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم في هذا الشأن [2].

ج – ديون هيئات الضمان الاجتماعي :

المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي لها امتياز يأتي بعد أجور العمال وديون الخزينة العمومية طبقا لمقتضيات المادة (67) من القانون (08-09) المتعلق بالمنازعات في المجال الضمان الاجتماعي[3] .

ح – الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية :

للمؤسسات المالية حق الامتياز علي 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 ولإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا

---

[1] المادة (89) من القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل ، جريدة رسمية عدد (17) مؤرخة في أول شوال عام 1410 الموافق ل 25 أفريل 1990 " تمنح الأفضلية لدفع الأجور وتسبيقاتها علي جميع الديون الأخري بما فيها ديون الخزينة والضمان الإجتماعي ، مهما كانت طبيعة علاقة العمل وصحتها وشكلها " .

[2] المادة (991) من القانون (05/07) المتضمن القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق ، " المبالغ المالية المستحقة للخزينة العامة من الضرائب والرسوم والحقوق أخري من أي نوع كان ، لها إمتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن "

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

لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهيرا أو ضمان [1]، وذلك عملا بنص المادة (121) من الأمر رقم (03-11) المتضمن قانون النقد والقرض[2] .

الفرع الثاني: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

بعد إن يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع أو كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ بإيداعها أمانة الضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ [3]، وإذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة وذلك طبعا علي أموال نفس المدين المحجوز عليها فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة ، يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ [4].

بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما التالية من خلال إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين ويأمر بإداعها بأمانة الضبط وتعليق المستخرج منها بلوحة الإعلانات في المحكمة لمدة ثلاثين يوما [5]، لكي يطلع عليها الدائنون ، خلال هذه الفترة يجوز كذلك لكل دائن أخر بيده سند دين ، ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا ، أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ إنتتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين يوما ، إلي أمانة ضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلي القائمة المؤقتة [6].

بعد إنتهاء أجل العشرة أيام وإغلاق قائمة الدائنين، يقوم المحضر القضائي بإستدعاء جميع الدائنين أمام رئيس المحكمة لجلسة التسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقا .

في الجلسة المحددة، يحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة التكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات، وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته [7].

وفي هذا الصدد فإذا كان للدائنين الحضور بأنفسهم أو بواسطة وكلائهم خاصة وان ديونهم ثابتة في سندات تنفيذية ، فإنه من الأجدر إن يكون الحضور شخص للمدين لإمكانية مناقشة ما يثار من

---

[1] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 361 .

[2] المادة (121) من الأمر رقم (11/03) المتعلق بالنقد والقرض ، جريدة رسمية عدد (52) مؤرخة في 28 جمادي الثاني عام 1424 الموافق ل 27 غشت سنة 2003 " تستفيد المؤسسات المذكورة من إمتياز علي 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 " .

[3] المادة (792) من القانون (09/08) ، مرجع سابق ، " يجب علي المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلي من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ .

[4] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 354 .

[5] المادة (794) من القانون (09/08) ، مرجع سابق .

[6] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ص 354 .

[7] عبد السلام ذيب ، مرجع سبق ، ص 394 .

إعتراضات كما يكون للرئيس مراقبة صحة تسجيل الطلبات وذلك من خلال التأكد إذا تقدم بها أصحابها خلال مهلة العشرة (10) أيام المنصوص عليها قانونا من تاريخ إنتهاء أجال تعليق قائمة المؤقتة ، وإلا تسقط هذه الطلبات .

وإثناء انعقاد جلسة التسوية الودية نميز بين حالتين :

أولا: حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع

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

1. **حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق :**

عندما يحضر جميع الأطراف إلي جلسة التسوية الودية التي يعقدها رئيس المحكمة، ولا يبدي أي شخص اعتراضه علي القائمة المؤقتة، يقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في محضر يوقعه مع أمين الضبط وكذا الحاضرون ويكون لهذا المحضر القوة السند التنفيذي[1] .

2. **تخلف جميع الدائنين عن الجلسة**

إذا غاب جميع الدائنين عن الجلسة التسوية الودية، فإن الرئيس يؤشر علي القائمة المؤقتة وتصبح نهائية، وذلك لأن غيابهم بعد صحة التعليق بالحضور إلي الجلسة يعني قبولهم للقائمة وليس لديهم إعتراض عليها ، وهو ما نصت عليه المادة (796 / فقرة 04) من القانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " إذا تخلف جميع الدائنين عن الحضور إلي الجلسة المحددة للتسوية الودية أشر الرئيس علي القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية" .

3. **غياب أحد الأطراف عن الجلسة**

إذا تخلف أحد الأطراف الدائنين عن الجلسة رغم صحة تكليفه بالحضور، فإنه يجوز لرئيس المحكمة الأمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ علي الدائنين الحاضرين مع الحفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة [2].

ثانيا: حالة الاعتراض علي القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع

في حالة اعتراض أحد الدائنين علي قائمة التوزيع المؤقتة، فإن الرئيس حسب نص المادة (798) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقوم بتثبيت الاعتراض في محضر ويفصل في الاعتراض بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام [3].

يتميز الأمر الصادر من طرف رئيس المحكمة والفاصل في الإعتراض علي القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع بعدة الخصائص وهي :

---

[1] بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 355 .

[2] المادة (797) من القانون (09/08) ، مرجع سابق .

[3] المادة (798) ممن القانون (09/08) ، مرجع سابق .

1. إمكانية الاستئناف

لقد أعطي المشرع الجزائري إمكانية الطعن بالاستئناف في الأمر الفاصل في الإعتراض علي قائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ أمام رئيس المجلس القضائي ، خلال مهلة قانونية تقدر بعشر (10) أيام وذلك في حالة ماذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف (200.000 دج) دينار جزائري ، وهو ما نصت عليه أحكام نفس المادة (798/ فقرة 02)[1] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

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

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

2. ليس للإستئناف اثر موقف للتنفيذ

ليس للاستئناف الأمر الصادرعن محكمة الفاصل في الإعتراض علي قائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة التنفيذ أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون ، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكاتب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك.

وما يثير التساؤل في هذا الباب ، كيف يتم التصرف في حالة تصدي المجلس القضائي للموضوع وإلغاء الأمر المستأنف ولإصدار قرار مخالف ، فكيف يتم إرجاع الحال إلي ما كان عليه .

3. عدم خضوع الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحامي

خلافا للقاعدة العادة التي تجبر المتقاضين وجوب التمثيل بمحامي أمام جهات الاستئناف والنقض وفقا للمادة (10) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص " تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض، ما لم ينص القانون علي خلاف ذلك " فقد أتت المادة (798) من قانون الإجراءات المدنية بحكم مخالف وهو عدم إجبار الطرف المستأنف علي وجوب التمثيل بمحامي [2].

[1] تنص المادة (798/ فقرة 02) من القانون (09/08) مرجع سابق علي أنه " يجوز استئناف الأمر الصادر عن الإعتراض خلال عشرة أيا (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مئتي ألف دينار (200.000 دج).

[2] المادة (798/ فقرة 04) من القانون (09/08) مرجع سابق ، علي انه " لايخضع هذا الإستأناف للتمثيل الوجوبي بمحام "

ملخص الفضل الثاني

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

خاتمة:

تتضح أهمية موضوع البحث المتعلق بالبيوع العقارية القضائية التي تتمثل في إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري ، من خلال اهتمام المشرع به وتناوله لإجراءات الدقيقة الواجب إتباعها خطوة بخطوة إلي غاية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني ، من خلال أحكام القانون (09/08) المؤرخ في 25 /2008/02 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من خلال أحكام نص المادة (737) إلي أحكام نص المادة (741) المتعلقة بالبيوع العقارية الجبرية أحكام نص المواد من (783) إلي (785) المتعلقة بالبيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس وأحكام المادتين (786) و(787) المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة علي الشيوع وأحكام نص المادتين (788) و (789) المتعلقة بالبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني .

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

1. كرس المشرع في إجراءات البيع بالمزاد العلي إلي تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين كما أن الإجراءات 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 يطهره من الحقوق الشخصية مثل عقود الإيجار الرسمية المبرمة قبل قيد أمر الحجز
3. حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد قيام 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 رئاسة أمانة الضبط المحكمة والإنذار بالإطلاع عليها ضمن أجال محددة، حتى لا تطول الإجراءات ولإتاحة الفرصة لذوي الشأن الحق في الاعتراض عليها.
6. الزم المشرع المحضر القضائي إعادة إعداد قائمة شروط البيع على حسابه في حالة إلغائها بسبب عيب في الشكل.
7. حرص المشرع علي مصلحة الدائن والمدين من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع علي أوسع نطاق في الجرائد اليومية والوطنية وفي الساحات العمومية ولوحات المحكمة

والبلدية وغيرها من الإدارات العمومية بهدف جلب أكبر عدد من المزايدين لضمان الحصول على أعلى ثمن.

وعلى الرغم ما سعي 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. عدم ترتيب أي جزاء سواء بالبطلان أو غيره، عند عدم القيام المحضر القضائي باحترام المواعيد المحددة لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة حالة البيع الجبري وهو أجل ثلاثين (30) يوما. من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه .
2. عدم تحديد المشرع لمواضيع الاعتراض التي يجوز تقديمها إثناء جلسة الاعتراضات وبالتالي أبقي الرجوع إلي القواعد العامة سواء كان الاعتراض يتعلق بالجانب الإجرائي أو الموضوعي .
3. عدم الإشارة إلي حالة دخول الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن إلي المزايدة الثانية ورسا عليه المزاد ، فهل يحسب من تاريخ الرسو الجديد أو من تاريخ الرسو الأول .
4. عدم وجود مواد تنظم إجراءات توزيع حصيلة المزاد المتعلقة بالبيوع العقارية ، وإنما يوجد مواد تتعلق بتوزيع حصيلة البيع بالمزاد فيما يخص بيع المنقولات .
5. عدم توضيح إجراءات التجزئة العقار إلي أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفل عند البيع، وهل يقوم بهاته الإجراءات الدائن أم المدين أم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ .
6. عدم توضيح موضوع الإشارة إلي وكيل التفليسة (الوكيل المتصرف القضائي حاليا) لإعداد قائمة شروط البيع المتعلقة ببيع أموال المفلس، فهل يجوز له تحرير قائمة البيع وتسليمها إلي المحضر القضائي لإتمام الإجراءات أو يقوم بنفسه بإتمام إجراءات البيع .
7. عدم الإشارة إلي نسبة التسجيل المحصلة لفائدة إدارة التسجيل والطابع التي تطبق علي بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين مع أن المشرع أشار إلي النسب التي تطبق في حالة البيع الجبري للعقارات والملكية الشائعة وبيع مناب قاصر.

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

- ضرورة إعادة النظر في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستئناف لتدارك الأخطاء الواقعة بالحكم، الأمر الذي يؤثر على العملية برمتها.
- ضرورة تعديل بعض المواد الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرفع الغموض وتبسيط الإجراءات.
- ايجاد ألية جديدة لإمكانية إجراء مزايدات علنية عن طريق مواقع مختصة بالإنترنيت تماشيا مع تجربة بعض المحاكم في الخليج العربي.

- التوسيع من نطاق اختصاص المحضر القضائي بأن يصبح اختصاص وطني وليس على مستوي مجلس قضائي الأمر الذي يؤدي إلي تبسيط وتوسيع الإجراءات.
- فتح المجال للمحضر القضائي للقيام 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.
- السماح للمحض القضائي بإجراء صيانة لبعض العقارات محل البيع بالمزاد العلني مثل المباني المهترئة وذلك بغرض الحصول على ثمن أعلي عند البيع مثل ما هو معمول به في التشريعات المقارنة.

قائمة المراجع:

أولا: قائمة المصادر:

- **النصوص القانونية:**

1. الأمر (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري جريدة رسمية عدد (101) مؤرخة في 19 ديسمبر 1975 في الكتاب الثالث منه
2. الأمر (85/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد (75) 1975 والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد (31) مؤرخة في 13 ماي 2007 .
3. الأمر (105/76) المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع والتسجيل ، جريدة رسمية عدد 81 صادرة بتاريخ 07 محرم عما 1398 الموافق ل 18 ديسمبر 1977 .
4. الأمر رقم (11/03) المتعلق بالنقد والقرض ، جريدة رسمية عدد (52) مؤرخة في 28 جمادي الثاني عام 1424 الموافق ل 27 غشت سنة 2003 .

أ. النصوص التشريعية:

1. قرار المحكمة العليا رقم (40139) مؤرخ في 1978/05/06) ، المجلة القضائية عدد 01 سنة 1992.
2. القانون (11/84) المؤرخ في 09جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان 1984 ، والمعدل والمتم بالأمر رقم (02/05) المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، جريدة رسمية عدد (15) صادرة في 27 فبراير 2005
3. قرار المحكمة العليا رقم (41969) مؤرخ في 1986/06/02 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، سنة 1990.
4. القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل ، جريدة رسمية عدد (17) مؤرخة في أول شوال عام 1410 الموافق ل 25 أفريل 1990 " تمنح الأفضلية لدفع الأجور وتسبيقاتها علي جميع الديون الأخري بما فيها ديون الخزينة والضمان الإجتماعي ، مهما كانت طبيعة علاقة العمل وصحتها وشكلها " .
5. قرار المحكمة العليا بتاريخ 2003/01/29 ملف رقم (292327) المجلة القضائية ، العدد الأول، سنة 2003 ، ص 206

6. القانون (05/07) المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، جريدة رسمية عدد (31) الصادرة في 13 ماي سنة 2007 ".
7. القانون رقم (08/08) المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي ، جريدة رسمية عدد (11) مؤرخة في 24 صفر عام 1429 الموافق ل 02 مارس سنة 2008 .
8. القانون (08/ 09) المؤرخ 25 فراير 2008 والتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية عدد " 21 " صادرة في 23أفريل سنة 2008 .

ب. النصوص التنظيمية:

- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي (78/09) المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (11) صادرة في 15 فبراير 2009 .

ثانيا: قائمة المراجع:

أ. الكتب:

1. إبراهيم نبيل سعد ، التأمينات العينية والشخصية منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر ، سنة 1982.
2. أحمد أبو الوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ط 10، سنة 1990.
3. أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية الإسكندرية ، ط 03، 1986.
4. أحمد خليل ، قانون التنذي الجبري ، دار الجامعة الجديدة الإكسندرية ، (د ،ط) ، سنة 1996.
5. بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، دار البغدادي للطباعة والنشر التوزيع ، سنة 2009.
6. بلقاسمي نور الدين ، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، دراسة نظرة وتطبيقية ، بدون دار نشر وبدون سنة .
7. عبد الرزاق بوضياف ، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي علي منقول والعقر وفقا لقانون (09/08)، دار الهدى الجزائر ، 2012 .
8. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر 2009.
9. محمد حسين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ،مكتبة الفلاح ،بيروت ، ط 2 سنة 1986 ، سنة 1986.

10. نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2001.
11. نبيل عمر وأحمد هندي ، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، سنة 2003 .
12. مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2005.

ب. الرسائل الجامعية:

1. أحلام ريحاني ، الحجز العقاري التنفيذي ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر سنة (2010/2009).
2. بداوي عبد العزيز ، الحجز العقاري في القانون الجزائري : رسال مقدمة لنيل شهادة ماجستير فرع الإدارة المالية كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ، (2007-2008).
3. بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة البويرة (2014/2013).
4. بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية ، دار هومه للطباعة النشر والتوزيع الجزائر ،سنة 2015 .
5. حمه مراية ، الحجز التنفيذي ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه دولة شعبة قانون الخاص ، كلية الحقوق ،جامعة باجي مختار ، عنابة (2009/2008).
6. خماج نبيل ، الحجز التنفيذي علي العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير مشهرة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقاء ، الجزائر ، سنة (2010/200).
7. عبد الحق كهينة وعزوق صونية ، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق فرع قانون خاص تخصص قانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية (2016-2017).

الفهرس:

مقدمة: 1
الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري 5
المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني العقاري.....6
المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع.....6
الفرع الأول: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيوع الجبرية.....7
الفرع الثاني: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة 10
المطلب الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها 14
الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها.....15
الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع.....17
المبحث الثاني: إجراءات المزايدة العلنية 21
المطلب الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عليها 21
الفرع الأول: تحديد جلسة البيع.....21
الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن جلسة البيع 22
المطلب الثاني: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة 24
الفرع الأول: الشروط الواجبة في شخص المتقدم للمزاد.....24
الفرع الثاني: إجراءات سير جلسة المزايدة 25
ملخص الفصل الأول.....30
الفصل الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري 31
المبحث الأول: حكم رسو المزاد الأثار المترتبة عليه 32
المطلب الأول: مفهوم حكم رسو المزاد 32
الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد 32
الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد 35
المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد.....36
الفرع الأول: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم 36
الفرع الثاني: نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية 38
المبحث الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع.....41
المطلب الأول: في حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون 42
الفرع الأول: الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية 42

الفرع الثاني: الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية 43
المطلب الثاني: حالة تكون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون.....44
الفرع الأول: ترتيب الدائنين إثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....44
الفرع الثاني: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ 47
ملخص الفضل الثاني.....50
خاتمة: 51
قائمة المراجع: 54
الفهرس: 57