وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

بيع العقار بالمزاد العلني بين صلاحية المحضر القضائي وقاضي البيوع العقارية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تقديم الطلبة:

- دمارجي ياسين.
- مريم قوادري.

اشراف الاستاذ :

– د. لعريط لمين.

- **أعضاء لجنة المناقشة:**

د: لواشني مريم	**رئيسا**
د: لمين لعريط	**مشرفا**
د: تواتي سهيلة	**مناقشا**

السنة الدراسية:2023 - 2024

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين القائل :

<< رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت على وعلى والدي

وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين >>

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين.

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أحمد الله سبحانه وتعالى على توفيقه لإتمام هذا العمل

كما يطيب لنا أن نتقدم بجزيل الشكر و وافر الامتنان إلى من ساهم في إنجاز هذه المذكرة

ونخص بالذكر الأستاذ المشرف، الدكتور **" لعريط لمين "** على ما بذله وقدمه لنا من

نصح وارشاد .

كما نتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة الموقرة

والشكر موصول للأستاذ المحضر القضائي "علي بن موسى " على كل التوجيهات

والنصائح المقدمة لنا

*إهداء *

اهدي بحث تخرجي الى:

إلى من كان دعائها سر نجاحي إلى التي كانت لي نورا في عتمتي

إلى الجدار الذي أستند عليه "أمي"

الى من دعمني بلا حدود واعطاني بلا مقابل "والدي"

الى ذلك الرجل العظيم الذي شجعني للوصول لطموحاتي الى رفيق عمري "زوجي"

الى أطفالي قرة عيني "مارية "و "عبد الرحيم "دمتم لي سندا

الى من قال فيهم "سنشد عضدك بأخيك" إخوتي

قوادري مريم

*إهداء *

إلى الأب الذي علمني أن الحياة تجارب وتحديات، وان النجاح لا يأتي الا بالصبر والإصرار فكان يرى في إبنه مستقبله الذي يفتخر به وفرصته الثانية التي يجب أن يعوضها به.

إلى الأم التي لم تفارقني وكأنها الروح لجسدي فهي نبضات قلبي التي لا تتوقف والتي منحتني العزيمة والقوة على مواصلة الدراسة ومواجهة الظروف الصعبة التي مررت بها .

إلى الأختين اللتان لا املك غيرهما قرة عيني وسندي الذي لا يخذلني في هذه الحياة .

إلى العائلة الصغيرة الزوجة والأبناء وبالأخص إلى ابني الذي سيكون فخورا بما حققه والده ويكون له قدوة في مسار حياته .

الى من قال أنا لها فنالها، وان أبت رغما عنها أتيت بها بتوفيق من الله

دمارجي ياسين

مقدمـة

مقدمــة:

نظرا للقيمة المادية للعقار التي أصبحت تتزايد ونظرا للتصرفات غير المشروعة التي أصبحت تطاله ،كل ذلك أدى إلى ضرورة حمايته قانونيا من خلال بعض الجهات التي من شأنها ضبط هذه التصرفات ، وذلك بهدف الالتزام بالقوانين وعدم مخالفتها ، حيث تؤدي هذه الحماية إلى استقرار وضعية العقار ومنع أي تجاوزات تتسبب في الإضرار بمصالح الناس ، وهذا ما أدى إلى ضرورة وجود جهات قضائية خول لهم القانون القيام بهذه المهمة وذلك من اجل تسهيل وإيجاد حلول للعراقيل التي تمنع استغلاله وذلك ببيعه في المزاد العلني، حيث يعد المحضر القضائي احد هذه الجهات التي خول لها المشرع عدة صلاحيات وفق القانون06-03 باعتباره ضابطا عموميا يتولى القيام باجرات التنفيذ و إجراءات الحجز و كذا بيع العقار بالمزاد العلني إلى جانب محافظ البيع الذي منحت له صلاحيات ومهام المحضر القضائي بموجب القانون 23-13 المعدل والمتمم لقانون المحضر القضائي. فأصبح محضرا قضائيا بموجب التعديل الجديد ،إضافة إلى دور القاضي في تعزيز هذه الحماية وذلك فيما يخص حل النزاعات التي تعرض أمامه من صلاحيات في بيع العقار، لذلك فبيع العقار وان كان في ظاهره من صلاحية المحضر القضائي لأنه يقوم بكافة الإجراءات وصولا إلى جلسة البيع إلا إن البيع لا يتم إلا تحت سلطة القاضي فهو عمل متكامل بين طرفين كل من المحضر القضائي والقاضي في إيجاد حل لأطراف النزاع من خلال بيعه بالمزاد العلني .

و يعد البيع العقاري في الواقع من المواضيع المهمة لما فيه من نزاعات على ارض الواقع تحتاج إلى حلول لا تتم إلا ببيع العقار بالمزاد العلني وهذا ما يتضح من خلال البيوع الجبرية والبيوع الخاصة التي تتصف بالتعقيد فلابد لها من تدخل كل من المحضر القضائي والقاضي لحل النزاع من خلال إما عن طريق البيع الجبري أو البيع الرضائي من اجل إيجاد استقرار في اكتساب العقار من خلال بيعه بالمزاد العلني وحل النزاع.

وقد كانت هناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية لاختيار الموضوع حيث من خلال ممارستنا لمهنتينا كان لدينا تحدي لمعرفة جميع خفايا هذا الموضوع حيث يعد البيع العقاري من أصعب المواضيع وأهمها لأنه يعتمد على إجراءات و نصوص قانونية كان لابد من الاهتمام بها.

كما أنه ونظرا للعراقيل التي أصبح يواجهها الأشخاص في عملية القسمة العقارية وصعوبة إيجاد حلول دون اللجوء إلى القضاء كان لابد له من الدراسة من اجل إيجاد حلول لتجاوز العراقيل التي أصبحت تعيق استغلال العقار.

أما عن الأهداف المتوخاة من دراسة هذا الموضوع فهي كمايلي:

-تحديد الإجراءات التي يقوم بها كل من المحضر القضائي وقاضي البيوع العقارية.

- توضيح الإشكالات والعقبات القانونية والمدية التي تعترض كل من المحضر القضائي والقاضي في سير عملية البيع.

- شرح النصوص القانونية التي تتعلق بالعقارات المشهرة والغير المشهرة من خلال إجراءات الحجز والبيع.

- شرح النصوص القانونية التي تبين الفرق بين البيوع الجبرية والقضائية.

وفي سبيل تحقيق الأهداف السابقة اعترضتنا بعض الصعوبات لاسيما منها كثرة الإجراءات المعقدة وصعوبة مطابقة الإجراءات للنصوص القانونية التي لم تحدد البيوع العقارية من كل جوانبها كما إن قلة المراجع واختلاف بين المؤلفين في ترتيب الإجراءات بين تقديم وتأخير إنما يدل على صعوبة فهم وتفسير للنصوص القانونية وهذا من نعكس على البحث.

حيث جاء هذا البحث للإجابة على الإشكالية التالية:

*فيم تتمثل صلاحيات كل من المحضر القضائي وقاضي البيوع العقارية في مجال البيع بالمزاد العلني وما هي أهم الإشكالات المترتبة عن ذلك ؟

ويتدرج تحت هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية كما يلي:

- ما هي إجراءات المحضر القضائي في عملية البيوع العقارية ؟ .

- ما هي الإشكالات والعقبات التي تعترض المحضر القضائي خلال عملية التنفيذ والحجز؟.

- ما هو دور القاضي في إتمام عملية البيع بالمزاد العلني؟.

- ما هي الإشكالات والعراقيل التي تعترض القاضي في جلسات البيع؟

لقد اتبعنا في دراستنا هذه المنهج الوصفي وكذا المنهج التحليلي للنصوص القانونية التي تخص بيع العقار بالمزاد العلني وذلك من خلال شرح المواد القانونية التي يعتمد عليها البيع وذلك من خلال تحليل إجراءاته وصولا إلى أخر مرحلة في البيع.

وللإجابة على الإشكالية السابقة اعتمدنا في خطتنا على تقسيم البحث إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول صلاحية المحضر القضائي في مجال البيوع العقارية سواء فيما يتعلق بالإجراءات الأولية للمحضر القضائي في البيع بالمزاد العلني أو الإجراءات النهائية لذلك، أما الفصل الثاني فتطرقنا إلى صلاحية القاضي في مجال البيوع العقارية و ذلك من خلال دراسة إجراءات البيع بالمزاد العلني أمام قاضي لبيوع العقارية وكذا دراسة الإشكالات المتعلقة بالبيع وحكم رسو المزاد على مستواه.

الفصل الأول:

صلاحية المحضر القضائي في مجال البيع بالمزاد العلني

تمهيد:

أن بيع العقار بالمزاد العلني يعد كمرحلة أخيرة ينتقل إليها المحضر القضائي في حالة عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها لذلك فالمنقول أولى بتوقيع الحجز عليه من العقار لان التنفيذ على هذا الأخير من شأنه أن يسبب ضرر على مالكه فصلاحية المحضر القضائي في البيوع العقارية هي صلاحيات لها ضوابط فلا يمكن مخالفتها أو تجاوزها حيث تتمثل هذه الصلاحيات في الإجراءات المنصوص عليها قانونا والتي تخص المحضر القضائي والتي تطرقنا إليها من خلال مبحثين الأول الإجراءات الأولية للبيع بالمزاد العلني والذي يتمثل في مقدمات التنفيذ وهي وجود السند سواء كان قضائي أو غير قضائي ثم الانتقال إلى مباشرة مقدمات التنفيذ والتي يقوم فيها المحضر بتبليغ السند التنفيذي وصولا إلى محضر الامتناع والذي يعد بدية مرحلة الحجز على العقار حجزا تحفظيا والذي بعد تثبيته يصبح تنفيذيا وصولا إلى المبحث الثاني الإجراءات النهائية لعملية البيع بالمزاد العلني التي يقوم فيها المحضر القضائي في مباشرة إجراءات البيع وذلك بتحديد الثمن الأساسي والذي يتم من خلال خبير عقاري ثم إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها وينتقل بعد ذلك إلى جلسة الاعتراضات وأتعاب المحضر هذا في حالة البيوع الجبرية أما في حالة البيوع الخاصة والتي تعد بيوعا قضائية يكون فيها للمحضر القضائي إجراءات خاصة بكل بيع حسب حالته فهذه الصلاحيات يكون فيها المحضر القضائي من خلال إجراءات البيع طرفا رئيسيا لا يمكن أن يتم البيع بدونه .

المبحث الأول : الإجراءات الأولية لبيع العقار بالمزاد العلني

تعد هذه الإجراءات كبداية لعملية البيع وذلك لما يقوم به المحضر القضائي من مباشرة مقدمات التنفيذ والتي تتمثل في الإجراءات المتعلقة بطلب التنفيذ ثم تليها الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ الأولية وصولا إلى مباشرة إجراءات الحجز على العقارات المشهرة وحالات الحجز على العقارات الغير مملوكة للمدين لننتقل بعدها إلى الحجز على العقارات الغير مشهرة.

المطلب الأول: مباشرة مقدمات التنفيذ:

تتمثل هذه المرحلة في إجراءات يقوم بها المحضر القضائي متعلقة بالسند التنفيذي الذي يعد الورقة أو الوثيقة التي تخول للدائن اقتضاء حقه الثابت بها جبرا على مدينه [1]، والقيام بعملية التنفيذ من خلال انتقال السند من القضاء إلى المحضر القضائي ليباشر عمله اتجاه السند التنفيذي .

وتجدر الإشارة إلى أن هناك حالات استثنائية يمكن التنفيذ فيها دون مراعاة الإجراءات السابقة وتتمثل هذه الحالات المنصوص عليها في المادة 614 ق ا ج م ا وهي كما يلي :[2].

- الأوامر الإستعجالية:

- الأحكام القضائية المشمولة بالنفاذ المعجل ،حيث أنه في مثل هذه الحالات لايعفى طالب التنفيذ من التبليغ الرسمي ولكن يجوز له مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري في نفس اليوم دون الحاجة إلى انتظار مدة التكليف بالوفاء المحددة ب 15 يوما[3].ويستمد هذا الاستثناء قوته من الطابع الإستعجالي للخصومة وحالة الضرورة تقتضي التنفيذ المستعجل وفي حالة الاستعجال القصوى يتم التنفيذ بالنسخة الأصلية المادة 303 من ق ا ج م ا[4].

---

[1]- حزيط محمد، محاضرات في مقياس طرق التنفيذ والإثبات ، ملقاة على طلبة السنة الثالثة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة لونيسي علي البليدة ، السنة 2021-2022، ص 106

[2] المادة 614 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (المعدل والمتمم)، جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008.

[3]- حيرش نور الدين، "الأحكام المرتبطة بمقدمات التنفيذ قبل الحجز على أموال المدين على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية "،مجلة تنمية الموارد البشرية ،جامعة محمد لمين دباغين سطيف (الجزائر) ،المجلد 17 ،العدد 3 ،سنة 2022 .

[4]- المادة 303 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،السابق ذكره.

الفرع الأول : الإجراءات المتعلقة بطلب التنفيذ:

لا يؤدي مجرد حصول الدائن على السند التنفيذي إلى قيام المحضر القضائي بالتنفيذ من تلقاء نفسه بل لابد من تقديم طلب له ليقوم بذلك ويقوم الطلب من صاحب المصلحة في التنفيذ باعتبار السند شخصي يملكه صاحب الحق فلا يمكن إرغام شخص على اقتضاء حقه جبرا[1]. نص المادة 611 ق ا ج م ا[2].

أولا: شكل الطلب وميعاده:

لم يبين المشرع لا شكل الطلب ولا نوع الطلب الذي يتعين تقديمه إلى المحضر القضائي وأمام هذا السكوت نقول أن المشرع ، فيتقدم المستفيد من السند التنفيذي طالب التنفيذ أومن يقوم مقامه أو الممثل القانوني للشخص الطبيعي الخاضع للوصاية أو الممثل القانوني للشخص المعنوي صاحب التنفيذ أو محاميه باعتبار أن من صلاحية المحامي أن يمثل موكله في طلب التنفيذ ومتابعة إجراءاته .[3] فبمجرد استلام المحضر القضائي للسند التنفيذي يتولى قيده في سجلات خاصة بمكتبه ويسلم لصاحب التنفيذ وصلا بذلك يتضمن اسم ولقب طالب التنفيذ واسم ولقب ممثله ،نوع السند التنفيذي المبلغ المالي الذي استلمه المحضر القضائي مقابل التنفيذ تاريخ تحرير الوصل توقيعه ختمه[4]. أما بخصوص المصاريف القضائية تدخل ضمن مشتملات المصاريف القضائية المادة 418 - 419 ق ا ج م ا[5].

مع العلم أن المشرع لم يحدد ميعاد لتقديم طلب التنفيذ فيجوز تقديمه في أي وقت شريطة إن لا يتقادم السند التنفيذي ومدة تقادم السند التنفيذي هي 15 سنة من تاريخ قابلية السند للتنفيذ وقابليته للتنفيذ تعني استنفاذ طرق الطعن العادية والغير عادية [6].

ثانيا: التزام المحضر بقبول الطلب:

إذا قدم إلى المحضر القضائي إلى المحضر القضائي الواقع بدائرة اختصاص المجلس القضائي طلب التنفيذ فإنه يتوجب عليه قبوله ولا يجوز رفضه ولا خضع للمساءلة شريطة أن يكون السند كاملا ويتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية.

---

[1]- عمر بن سعيد ، طرق التنفيذ لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ،بدون طبعة، دار بلقيس، الجزائر ،2019 ص 84.
[2] - المادة 611 من القانون 08-09 السابق ذكره.
[3]- عمر بن سعيد، المرجع السابق ،ص84.
[4]- المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
[5]-المادة 418 – 419 من 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره
[6]- عمر بن سعيد ،المرجع السابق، ص 85.

الفرع الثاني: إجراءات التنفيذ الأولية:

يعد الوقت القانوني المحدد لمباشرة التنفيذ من النظام العام، لا يجوز خرقه إلا في حالة الضرورة وبأمر من رئيس المحكمة، وهذا ما أكدته المادة 416 ق ا ج م ا.[1]

أولا: تبليغ السند التنفيذي:

اشترط المشرع قبل البدء في عملية التنفيذ ضد أموال المدين من قبل دائنه قيام هذا الأخير بتبليغ السند وتكليفه بالوفاء [2].كما جاء في نص المادة 612 ق ا ج م ا [3].

أما في حالة عدم قيامه بتبليغ السند فان الحقوق تبقى محفوظة لكنها قابلة للسقوط بالتقادم المادة 630 ق ا ج م ا[4].

ثانيا: تكليف المدين بالوفاء ومضمونه:

يعد تكليف المدين بالوفاء مرحلة مهمة لأنه يحدد المدة التي يمنحها القانون للوفاء بالدين الى جانب بياناته التي يصبح المدين من خلالها على علم بمضمونه .

أ - تكليف المدين بالوفاء:

زيادة على تبليغ السند التنفيذي للمدين يقوم المحضر القضائي تكليفه بالوفاء بما جاء في السند خلال مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي لان هذا الأخير يعتبر في جوهره إنذار للمدين في نفس الوقت فهو تنبيه له بأداء مبلغ معين أو القيام بعمل معين على وجه التحديد[5].

وتجدر الإشارة إلى انه وان كان التكليف بالوفاء غالبا ما يأتي بندا في محضر تبليغ السند التنفيذي إلا انه يعد إجراء قائما بذاته ومستقل عنه وبالتالي فمن الممكن أن يتم تبليغ التكليف بالوفاء بعد ذلك بإجراء مستقل قبل التنفيذ ،لأنه يجوز أن يتم التكليف بالوفاء بمحضر مستقل قبل البدء في التنفيذ، مع الإشارة إلى انه سبق تبليغ السند التنفيذي ومنحه بيان واضح على ذاك[6].

---

[1]-المادة 416 من القانون 08- 09 السابق ذكره

[2]- حيرش نور الدين ، المرجع السابق، ص 101

[3]- المادة 612 من القانون 09/08 السابق ذكره.

[4]- حيرش نور الدين ،المرجع السابق ،ص103.

[5]- المرجع نفسه ، الصفحة نفسها.

[6]- المرجع نفسه ، الصفحة نفسها.

ولكن لا يجوز أن يتم التكليف بالوفاء قبل تبليغ السند التنفيذي وهذا ما نص عليه القانون في المواد 604-616 ق ا ج م ا[1].

حيث أن التبليغ يكون للشخص المراد التنفيذ ضده أو في موطنه الأصلي أو موطنه المختار وفي حالة إذا تعذر ذلك يتم التبليغ عن طريق الرسالة المضمنة أو عن طريق التعليق والنشر ويخضع اجل 15 يوما المحدد في المادة 612 ق ا ج م ا[2]. إلى أحكام المادة 405 القانون[3].

إذ لا يحسب يوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل ، ويمكن تمديده إلى يوم عمل مولي أن صادف اليوم الأخير يوم عطلة رسمية ، حيث تجدر الإشارة إلى أن هذا الأجل هو عبارة عن مهلة تمنح للمدين للقيام بالوفاء اختياريا خلالها وليس اجل للقيام بتبليغ السند التنفيذي ، لذا سماها المشرع "مدة المنع "التي يمنع القيام بأي إجراء ضد المدين ، أي يمنع القيام بذلك قبل انقضاء المدة[4].

ب - مضمون تكليف بالوفاء:

المشرع الجزائري اوجب تحت طائلة القابلية للبطلان توفر مجموعة من البيانات التي نصت عليها. المادة 613 ق ا ج م ا[5].

- اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته.
- اسم ولقب المنفذ عليه .
- تكليف المنفذ عليه بالوفاء .
- بيان المصاريف التي يلتزم بها المنفذ عليه.
- توقيع وختم المحضر القضائي.

ثالثا: محضر الامتناع:

بعد انقضاء المدة القانونية 15 يوما من اجل الوفاء اختياريا بالتزامه اتجاه الدائن يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر عدم الوفاء يبين فيه امتناع المدين عن الوفاء بما جاء في سند التنفيذي رغم

[1]- المادة 604 -616 من القانون 09/08 السابق ذكره.
[2]- المادة 612 من القانون نفسه.
[3]- المادة 405 من القانون نفسه.
[4]- حيرش نور ،الدين المرجع السابق ، ص104.
[5] المادة 613 من القانون 08-09 ، السابق ذكره

جميع المحاولات التي قام بها المحضر القضائي ، ويتم تسليمه للدائن اجل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ضده لأنه الوسيلة الوحيدة الباقية للدائن لتحصيل حقه من المدين الممتنع عن الدفع[1].

الفرع الثالث:إشكالات وعقبات التنفيذ:

إن إجراءات التنفيذ قد تمر بعقبات تعرقل عملية التنفيذ المادة 630-643 من ق ا ج م ا[2] وهي إشكالات التنفيذ والتي تعد كعائق يحول دون إتمام إجراءات التنفيذ سواء كان ذلك في بدايته أو أثناء القيام به ، كما تعد المنازعة المتعلقة بالتنفيذ الجبري فيصدر حكم بصحته أو بطلانه بوقفه أو استمراره أو الاعتداد به أو عدم الاعتداد به، الحد من نطاقه والإبقاء عليه.

أولا: الإشكالات الوقتية:

دعوى قضائية تطرح على قاضي إشكالات التنفيذ أي رئيس المحكمة المادة 631 ق ا ج ا[3] فموضوع الإشكالات الوقتية يتعلق بوجود خطر يحتاج إلى أمر استعجالي والمتمثل في وقف تنفيذ السند لفترة من الزمن حيث تعد عقبات مادية يتلقاها المحضر القضائي أثناء عملية التنفيذ، والتي يكون سببها المنفذ عليه، مثل غلق الأبواب أو إبداء مقاومة ضد القائم بعملية التنفيذ عند دخول المنازل، لان ذالك يعد تعديا ماديا على ضابط عمومي فهي عقبات لا تمس بأصل الحق،إذ يمكن أن يزيلها المحضر القضائي بنفسه أو من خلال الاستعانة بالقوة العمومية، والتي لا تحتاج أن يفصل فيها رئيس المحكمة بحكم قضائي[4]، حيث يتعين على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى أو طلب وقف التنفيذ عن طريق إجراء استعجالي في مدة 15 يوم تسري من تاريخ رفع الدعوى بأمر مسبب يمتاز الأمر بعدم قابليته لأي طريق من طرق الطعن لا بالمعارضة ولا بالاستئناف· وهنا نفرق بين حالتين :

– حالة قبول الطلب، حيث في هذه الحالة يأمر رئيس المحكمة بوقف التنفيذ لمدة ستة أشهر تستمر خلالها إجراءات التنفيذ المؤقتة.

- حالة الحكم برفض الطلب، حيث في هذه الحالة يكون حكمه مشمول بغرامة مدنية توقع على المدعي حددها المشرع.

---

[1]- حيرش نور، الدين المرجع السابق، ص 109.

[2]- المواد 630 643 من القانون 08-09 السابق ذكره .

[3]-المادة 630 من القانون نفسه.

[4]- مسعود هلالي، "إجراءات تسوية إشكالات التنفيذ الوقتية في مسائل الأحوال الشخصية في التشريع الجزائري"، مجلة التراث ،جامعة زيان عاشور الجلفة ،المجلد 5 ،العدد 4 ،ديسمبر 2015، ص 263

ثانيا : إشكالات التنفيذ الموضوعية:

هي المنازعات التي توجه إلى ركن من أركان التنفيذ الجبري فالخصم الذي يثير إشكالا موضوعيا في التنفيذ فهو يهدف إلى بطلان إجراء من الإجراءات ولقبول هذا الإشكال يجب

عدم المساس بما تضمنه السند التنفيذي والى جانب ذلك عدم التمسك بالجوانب التي كان يجب التمسك بها في الخصومة لأنه يفترض الحسم فيها بحكم قضائي[1].المادة 643 ق ا ج م ا[2] ،إشكالات التنفيذ الموضوعية هي اعتراضات قانونية على أوضاع ومسائل طرأت بعد صدور السند التنفيذي ، أو كانت قائمة في إحدى أركان عملية التنفيذ وكمثال على ذلك بطلان التنفيذ لكونه قد وقع على أموال غير مملوكة للمدين و أنها من الأموال التي لا يجب الحجز عليها وهذه الإشكالات تهدف إلى إسقاط عملية التنفيذ بحكم موضوعي قطعي في أصل الحق[3].

و في هذه المرحلة يتأكد قاضي الاستعجال الذي يتحول إلى قاضي الموضوع في مدى صحة إجراءات الحجز دون المسا بالسند التنفيذي[4]وهنا نميز بين ثلاث حالات :

- في حالة قبول الدعوى ،حيث في هذه الحالة يأمر ببطلان الإجراء القابل للبطلان سواء كان خاص بالتنفيذ أو الحجز و يأمر بإعادة الإجراءات بالشكل الصحيح و يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ والحجز[5].

– في حالة رفض الدعوى ، حيث في هذه الحالة يأمر القاضي الإستعجالي قاضي الموضوع برفض الدعوى الرامية إلى بطلان الإجراءات أو الحجز لثبوت سلامتها من الناحية الشكلية والموضوعية ويحكم على المدعي بغرامة مدنية ولكون الدعوى تعسفية يجوز للمدعي عليه أو المحضر القضائي اللجوء إلى القاضي المختص للمطالبة بالتعويض عن المقاضاة التعسفية[6]. المادة 124 ق م[7].

[1]- عمر بن سعيد، المرجع السابق، ص63.
[2]- المادة 643 من القانون 09/08 السابق ذكره.
[3]- عمر بن سعيد، المرجع لسابق ص 63
[4]- المرجع نفسه ص 78.
[5]- المرجع نفسه ص 79.
[6]- المرجع نفسه ،الصفحة نفسها
[7]-المادة 124 من الامر58/75 ،المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. ج ر العدد 78 سنة 1975.

– مدى قابلية الحكم الصادر في الموضوع للطعن ، حيث أنه خلافا للأوامر الصادرة في إشكالات التنفيذ المؤقتة فان إشكالات التنفيذ الموضوعية قابلة للطعن بجميع الطرق القانونية المقررة للأوامر الإستعجالية وهذا ما نصت عليه المادة 304ق ا ج م ا .[1]

و تجدر الإشارة إلى أن إشكالات التنفيذ المؤقتة والموضوعية تعد عقبات مادية تثار أمام المحضر أثناء عملية التنفيذ وعقبات قانونية تثار أمام القاضي التي تستدعي تدخله لحل النزاع من خلال النضر في الإشكال وتحديد طبيعته ومدى مساسه بأصل الحق من عدمه حتى يتيح إمكانية حل الإشكال من طرف القاضي المختص.

المطلب الثاني : مباشرة إجراءات الحجز.

لا يتم الحجز إلا بمباشرة إجراءاته وذلك من خلال الحجز على العقارات المشهرة بالمحافظة العقارية بناءا على سند الملكية إلى جانب إلى جانب الحجز على العقارات التي لا تكون مملوكة للمدين كالحائز والكفيل العيني وكذلك الحجز على العقارات غير المشهرة التي تكون لها سندات غير مشهرة.

الفرع الأول: الحجز على العقارات المشهرة.

العقارات المشهرة يتم الحجز عليها وفق إجراءات الحجز بناءا على سند ملكية مشهر بالمحافظة العقارية مع العلم أن هناك أموال لا يمكن الحجز عليها كالأموال العامة [2]، و أموال الوقف [3]، و أموال السفارات الأجنبية [4]،و كذا الأموال التي استثناها المشرع من جواز التنفيذ عليها لأسباب إنسانية[5]،أما باقي الأموال فهي قابلة للحجز عليها سواء كان الحجز تحفظيا او تنفيذيا.

أولا: الحجز التحفظي:

لايمكن توقيع الحجز التنفيذي على العقار إلا بتوقيع الحجز التحفظي الذي يعد أجراء مؤقت لضمان عدم تصرف المدين في أمواله الى غاية تثبيت الحجز فهو بمثابة إجراء وقائي في صالح الدائن ضد مدينه وذلك من خلال إجراءات يقوم بها المحضر القضائي لتطبيقه.

[1]- المادة 304 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق ذكره.
[2]-المادة 636 من القانون نفسه و المادة 688 من القانون المدني السابق ذكره
[3]-المادة 636 فقرة 2 من القانون 08-09 السابق ذكره
[4]-المادة 336 فقرة 3 من القانون نفسه
[5]-المادة 336 فقرة 5.6.7.8 من القانون نفسه

أ - تعريف الحجز التحفظي الواقع على العقار:

الحجز التحفظي هو إجراء استثنائي يلجأ إليه الدائن قبل نشوب النزاع عندما تتوفر فيه الشروط التي حددها المشرع على سبيل الحصر، خشية قيام المدين من تهريب أمواله.[1] وقد عرفه المشرع في المادة 646 ق ا ج م ا على أنه " .. وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن" [2]. وتطبيقا لهذه المادة استحدث المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حكما قانونيا جديدا يتمثل في إمكانية توقيع الحجز على العقار والمنقول معا طبقا للمادة 647 ق ا ج م ا[3].وللاستفادة من الحجز يكفي أن يكون من يطلبه حاملا لسند دين ويكفي أن تكون بيده مسوغات ظاهرة ويخشى الضمان لحقوقه[4].

ب - شروط الحجز التحفظي:

- أن يكون الدين محقق الوجود أو لصاحبه مسوغات ظاهرة ترجح وجوده، حيث يتحقق هذا الشرط بوجود الدين وثبوته في ذمة المدين.
- أن يكون الدين حال الأداء ،لأن إيقاع الحجز التحفظي مقترن بحلول الأجل
- الخوف من الضمان العام ،حيث تعتبر كل أموال المدين ضامنة للوفاء بدينه ، فإذا وجد لدى الدائن خوف من فقدان هذا الضمان كتصرفه في ممتلكاته المنقولة أو العقارية جاز له توقيع هذا الحجز[5].

ج - إجراءات الحجز التحفظي:

لكي يصبح الحجز تحفظيا يجب على المحضر القضائي أن يتبع إجراءاته الموضحة في كيفية توقيع الحجز التحفظي وذلك بالالتزام بمراحله.

1- تقديم طلب الحجز:

يتقدم طالب الحجز التحفظي بطلب مكتوب إلى رئيس المحكمة يتضمن اسم ولقب ومهنة وموطن الحاجز واسم ولقب وموطن المحجوز عليه كما يتضمن عرض موجز للدين مع ذكر المبلغ المحدد في سند الدين ويلتمس من خلال الطلب أن يمنحه أمرا لتوقيع الحجز التحفظي على العقار المراد حجزه

[1]- عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثانية، موفم للنشر ، الجزائر ،2011ص 373
[2]-المادة 646 من القانون 08-09 السابق ذكره
[3]-المادة 647 من القانون نفسه.
[4]- عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص 373.
[5]- عمر بن سعيد، المرجع السابق، ص 106 107.

ويوقع الدائن على العريضة وبعد دراسة الملف يصدر رئيس الملف يصدر رئيس المحكمة أمرا بتوقيع الحجز[1].

2- تبليغ أمر الحجز:

يتم تبليغ أمر الحجز رسميا إلى المدين وعلى المحضر القضائي تجرير محضر حجز وجرد الأموال الموجودة تحت يد المدين و إلا كان الحجز باطلا[2] ، هذا ما نصت علية المادة 659 من ق ا ج م ا[3].

وفي حالة ما إذا كان العقار لدى الغير فيتولى المحضر القضائي تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه والمحجوز لديه ويحرر المحضر القضائي محضر حجز ويعين المحجوز لديه حارسا عليها وفي حالة وجود مقاومة يستعين بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز وهذا التبليغ للمحجوز لديه يعد بمثابة إنذار له لتقديم تصريح عن الأموال المملوكة للمدين والمودعة اجل 8 أيام[4].

3- قيد أمر الحجز

حيث نصت المادة 652 /2 ق ا ج م ا[5]. إذا صدر أمر الحجز يجب أن يقيد هذا الأمر بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها خلال أجل 15 يوما وإلا كان الحجز باطلا[6].

على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع رفض الإيداع أو قبوله ومما يدل على قبول الحجز التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الحجز مما يفيد وضع العقار تحت يد القضاء[7].

4 - تثبيت الحجز التحفظي:

يجب على الدائن الحاجز القيام بتثبيت الحجز التحفظي أما القاضي في اجل 15 يوما وإلا كانت كل الإجراءات باطلة ، كما يجوز توقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى في الموضوع أمام قاضي الموضوع وفي هذه الحالة يقدم طلب تثبيت الحجز أمامه فالحجز التحفظي بهذا المعنى يعد إجراء وقتي لابد

---

[1]- راضية مشري "الحجز التحفظي على عقار في التشريع الجزائري،"مجلة مخبر الدراسات القانونية ، جامعة قالمة، المجلد 10، العدد 02 ،لسنة 2022 ، ص 99.

[2]- محمد صبري السعدي ،الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بدون طبعة ، دار الهدى الجزائر ، 2015 ،ص 186.

[3]- المادة 659 من القانون 09/08 السابق الذكر.

[4]- راضية مشري ، المرجع السابق ،ص 101.

[5]- المادة 652 فقرة 2 من القانون 08-09 السابق ذكره

[6]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.186

[7]- راضية مشري ، المرجع السابق، ص 101.

من أن يتم يثبت خلال مدة معينة فيصبح حجزا تنفيذيا يمكن من خلاله التصرف في العقار المادة 662 ق ا ج م ا[1]

د - أثار الحجز التحفظي

لما كان الحجز التحفظي لا يؤدي في ذاته إلى حصول الدائن على حقه بل يقتصر أثره على مجد المحافظة على أموال المدين ومنعه من تهريبها ، فهي تبقى تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الحكم برفعه ، فلهذا الأخير الحق في الانتفاع بها انتفاع أب الأسرة الحريص وان يمتلك ثمارها وهذا ما نصت عليه المادة 660 ق ا ج م ا[2]. وباعتبار الأمر بهذا الحجز هو أمر قضائي فإن كل تصرف قانوني أو غير قانوني من المدين في الأموال المحجوزة لا يعتبر نافذا في حق الدائن ويترتب عليه قيام جرم تبديد الأموال المحجوزة ويتعرض المدين المحجوز عليه إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات [3].

ثانيا: تحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي:

لا يتحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي إلا بوجود سند تنفيذ يسمح باتخاذ الإجراءات التنفيذية ، بحيث يشترط أن يكون الدائن سند تنفيذي سواء عند توقيع الحجز التحفظي ا وان يتحصل عليه بعد ذالك عند رفع دعوى تثبيت الحجز والتي من خلالها يصبح الحجز تنفيذيا[4].

يعد الحجز التنفيذي على العقار من المواضيع التي أولاها المشرع بالقسط الأكبر من الاهتمام لما بترتب عن هذا الموضوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا وكدا على الأمن العام لذا تم إدخال أحكام جديدة الحجز العقاري الذي يشمل نوعان من العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية وملحقاتها اعتمد المشرع في صياغة أحكامه قدر الإمكان على تبسط الإجراءات الخاصة بالحجز وتوضيحها[5].

---

[1] - المادة 662 من 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق ذكره

[2]- المادة 660 من القانون نفسه

[3]- عمر بن سعيد ،المرجع السابق ، ص40

[4]- راضية مشري ،المرجع السابق، ص 104.

[5]- عبد السلام ديب ، المرجع السابق، ص395.

أ- تعريف الحجز العقاري:

يقصد بالحجز العقاري هو أن يضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين من اجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع[1]، و ذلك سواء كان هذا العقار عقارا بطبيعته [2] أو عقارا بالتخصيص [3].

ب إجراءات الحجز العقاري:

يجوز للدائن الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية إذا كان بيده سند تنفيذي واثبت عدم كفاية المنقولات المادة 721 ق ا ج م ا [4].

1- تقديم طلب الحجز:

لا يجوز الشروع في الحجز إلا بناءا على أمر على عريضة يقدمها صاحب الحجز إلى الدائن الحاجز أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرته اختصاصها موقع العقار المادة 722 ق ا ج م ا [5].

و يتضمن الطلب البيانات التالية :

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.
- اسم ولقب المدين وموطنه .
- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المراد الحجز عليه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه كما هو محدد في مستخرج سند الملكية وحتى يكون طلب الحجز .

كما يجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق المحدد في المادة 723 من ق ا ج م ا[6].

- نسخة من السند الذي يتضمن مبلغ الدين.

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي .

---

[1]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق ،ص 217.
[2]- المادة 683 فقرة 1 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني ،السابق ذكره.
[3]- المادة 683 فقرة 2 من الامر نفسه.
[4]- المادة 721 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.
[5]-المادة 722 من القانون نفسه
[6]- المادة 723 من القانون نفسه

- مستخرج من عقد الرهن أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز. بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية .
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
- شهادة عقارية.

وفي حالة إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز ويمكن تجديده عند استكمال هذه الوثائق.

2 - تبليغ الأمر الصادر بتوقيع الحجز:

يصدر رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار أو الحق العيني العقاري أمرا بموجب أمر على عريضة في اجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب وفي الحالة التي يكون فيها للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية مشهرة يقع الحجز في دوائر اختصاص مختلفة ، كما يجوز استصدار أمر واحد للحجز عليه من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية المادة 2/724[1].يجب أن يتضمن الأمر البيانات التالية:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرت هو مبلغ الدين المطلوب الوفاء به تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة واسمها عند الاقتضاء مفرزة كانت أو مشاعة وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه ، و إذا كان العقار بناية يجب أن يتضمن الآمر القاضي بتوقيع الحجز عليه اسم الشارع ورقم البناية وأجزاء العقار وإذا خلا الأمر من احد هذه البيانات فانه يكون باطلا بطلان نسبي المادة 3/724[2].

و يعتبر التبليغ الرسمي للأمر القاضي بتوقيع الحجز بمثابة تنبيه بنزع الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري ، فالمحضر القضائي يجب عليه أن يقوم بتبليغ الأمر بالحجز تبليغا رسميا إلى المدين المحجوز عليه وان ينذره بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين الموجود في ذمته في اجل 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا المادة 725 ق ا ج م ا[3].

[1]- المادة 724 فقرة 2 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.
[2]- المادة 724 فقرة 3 من القانون نفسه.
[3]- المادة 725 من القانون نفسه.

يتولى المحضر القضائي بعد التبليغ الرسمي والإخطار بدفع مبلغ الدين إيداع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى اجل لدى مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار ، أما إذا كان الدائن الحائز دائنا ممتازا لو تامين عيني على العقار المراد حجزه يقوم بالتبليغ الرسمي إلى حائز العقار المرهون ا والى الكفيل العيني إن وجد المادة 726 ق ا ج م[1]

سبق القول إن توقيع الحجز التحفظي على مال المدين لا يقع حجزه مرة أخرى من دائن آخر بيده سند تنفيذ بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ المادة 727ق ا ح م ا[2].

3 - قيد الحجز بالمحافظة العقارية :

يقوم المحضر القضائي بتسجيل الحجز لدى مصالح المحافظة العقارية على انه يجب على المحضر القضائي أن يقوم بهذا الإجراء من تاريخ الإيداع وتسلم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو الدائن الحاجز خلال 8 أيام وإلا تعرض إلى عقوبة تأديبية وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري المادة 728 ق ا ج ا[3].

و قد اوجب المشرع على المحافظ العقاري عند قيامه بقيد أمر الحجز ذكر تاريخ وساعة إيداع الأمر بالحجز بالمحافظة العقارية وان ينوه محضر القيد على ترتيب وروده وذكر اسم ولقب وموطن كل من الدائنين والجهة مصدرة الأمر المادة 729 ق ا ج م ا[4].

الفرع الثاني: حالات الحجز على العقارات غير المملوكة للمدين:

هناك حالات خاصة للحجز على العقار يراعي فيها المحضر القضائي إلى جانب الإجراءات العامة الواقعة في الحجز العقاري إلى إجراءات خاصة تتمثل هذه الحالات في التنفيذ على العقارات في يد الحائز أو الكفيل العيني ولأهمية هاتين الحالتين في تتبع العقار وتوقيع الحجز عليه كان لابد من التطرق إلى الحجز العقاري الذي انتقلت ملكيته إلى الغير.

[1]- المادة 726من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.
[2]- المادة 727 من القانون نفسه.
[3]- المادة 728 من القانون نفسه.
[4]- المادة 729 من القانون نفسه.

أولا : الحجز على العقار في يد الحائز:

لقد عرف المشرع الجزائري الحائز في المادة 911 ق م.[1].بأنه كل من انتقلت له بأي سبب من أسباب ملكية العقار ، أو حق عيني آخر قابلا للرهن ، دون أن يكون مسئولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، ولحماية ورعاية مصالح الحائز يتم اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية زيادة على الإجراءات العادية التي يتخذها عند مباشرة الحجز على عقار المدين حيث بالرجوع إلى نص المادة 726 ق ا ج م [2].

انه يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الحائز بعد تبليغه إلى المدين الأصلي[3]، بالإضافة إلى ذالك فان المادة 734 ق ا ج م ا[4].من نفس القانون ألزمت الدائن الحاجز بانذار حائز العقار.

ا- شكل الإنذار:

يعتبر حد الوثائق التي يحررها المحضر القضائي ، وبالتالي اوجب المشرع أن تتوفر في هذه الوثيقة مجموعة من البيانات التي نص عليها في الفقرة الثانية من المادة 734 ق ج م ا.[5]

إذ ألزم الدائن الحاجز في حالة ما إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته إليه بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز ، بإنذار الحائز لذلك العقار، أو الحق العيني العقاري ، وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار و إلا بيع العقار جبرا المادة 734 /2.[6]

ب ميعاد الإنذار:

حسب نص المادة 734 ق ا ج م ا[7]. فانه يتضمن الإنذار الموجه للحائز بيان أمر الحجز وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية ، وهو ما يعني أن المدين تم تبليغه مسبقا بأمر الحجز مما يتطلب تبليغ هذا الأمر لحائز العقار إذا كان هذا الأخير تحت يد شخص آخر غير المدين الأصلي[8].

---

[1]- المادة 911 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني ،السابق ذكره.

[2]- المادة 726 من قانون القانون 09/08 ،السابق ذكره.

[3]- نور الدين حيرش "الحجز على العقارات الغير مملوكة للمدين" ، مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ،المجلد 8 ، العدد 1 ، سنة2021، ص 188

[4]-المادة 734 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،السابق ذكره.

[5]- المادة 734 فقرة 1 من القانون نفسه.

[6]- المادة 734 فقرة 2 من القانون نفسه.

[7]- المادة 734 من القانون نفسه .

[8]- نور الدين، حيرش المرجع السابق ،ص 190.

وبالرجوع إلى نص المادة 923 ق م[1].فانه في حالة وجود العقار المراد اتخاذ إجراءات الحجز عليه تحت يد الحائز فانه يتم تبليغ الإنذار أولا إلى المدين الأصلي ثم إلى حائز العقار، أو أن يتم تبليغ الإنذار للمدين والحائز في نفس الوقت[2]. وبذلك يكون للحائز خيارات أما قضاء الديون أو تطهير العقار أو التخلي عن العقار المادة 922 ق م [3].

ثانيا : الحجز على العقار في يد الكفيل العيني

الكفيل هو الشخص الذي يرهن عقاره لمصلحة المدين ، فإذا رهن شخص عقار يملكه من اجل ضمان دين غيره فان هذا الشخص يسمى بالكفيل العيني، دون أن يكون هذا الأخير ضامنا للدين بسائر أمواله، أي أن الكفيل العيني ليس مسئولا شخصيا عن الدين فلا يجوز التنفيذ على جميع أمواله بل يتم التنفيذ على المال الذي تم رهنه فقط المادة 901 من ق م.[4]من خلال الاطلاع على أحكام

المادة 726 ق ا ج م ا[5]. يجب اتبع الإجراءات التالية التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الكفيل العيني الذي يوجد تحت يده العقار المرهون محل الحجز ، الذي يكون له الخيار بين الوفاء بمبلغ الدين أو تخلية العقار أو قبول إجراءات الحجز و هو ما جاء متوافقا مع نص المادة 902 ق م.[6]

الفرع الثالث : الحجز على العقارات غير المشهرة:

تجب الإشارة إلى معرفة العقارات المشهرة ومن ثم ماهي الإجراءات المتبعة للحجز على هذا النوع من العقارات .

أولا: مفهوم العقارات غير المشهرة:

حصر المشرع العقارات المشهرة القابلة للحجز عليها بالعقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني وكذا العقارات التي لها سندات إدارية ، لذلك سنتطرق إلى العقارات المبرمة بعقود عرفية ثابتة التاريخ ،ثم ننتقل إلى العقارات التي لها مقرر إداري [7].

---

[1]-المادة 923 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم ،المتضمن القانون المدني ،السابق ذكره.

[2]- نور الدين حيرش ،المرجع السابق ،ص 191.

[3]- المادة 922 من الأمر 58/75 السابق ذك المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني السابق ذكره

[4]-المادة 901 من الأمر نفسه

[5]-المادة 726 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.

[6]-المادة 902 من الأمر 58/75 من القانون المدني السابق ذكره.

[7]- لعياشي سراتي ، فارس بوحديد "خصوصية الحجز على العقارات غير المشهرة "، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية جامعة الجلفة -(الجزائر)،المجلد 14، العدد04، سنة 2021،ص 190.

أ: العقد العرفي الثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني :

يعرف العقد العرفي بأنه السند أو المحرر الذي يحرر من طرف المتعاقدين بأنفسهم ويوقع من قبلهما دون الاعتماد على خدمات الموظف عام مكلف بهذه المهمة ، غير أن المتعاقدين يمكن الاستعانة بكاتب لتحريره ويتم توقيعه من قبل أطرافه مع الشهود دون تدخل موظف عام أو ضابط مختص ، مع العلم أن العقد العرفي لا يخضع إلى شكلية أثناء تحريره[1].

ب : العقارات التي لها مقرر إداري :

المقصود بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري هي تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75[2]. المتضمن المسح العام وتأسيس السجل العقاري لكن هذه العقود لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية لأسباب عديدة منها عدم إجراء تحويل الملكية تهاون الإدارة البائعة عدم جواز التصرف في العقار المعني[3]. ومادامت هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن، فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات. وتشمل هذه العقود ما يلي:

1- عقود التنازل في ضل الأمر 26/74 المؤرفي1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية.
2- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار التسوية الغير شرعية الأمر 01/85المؤرخ 1985/08/13
3- العقود المحررة من قبل رؤساء البلديات بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ 1990/12/18
4- عقود الوكالات العقارية نضمهما المرسومان التنفيذيات 03/86 04/86 بتاريخ 1986/11/07

ثانيا : إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة :

يعتبر الحجز على العقارات غير المشهرة أحد الآليات التي استحدثها المشرع بموجب قانون الإجراءات المدينة و الإدارية و التي لم تكن معروفة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى ، فهي إجراءات دقيقة و طويلة ومتسلسلة لذا سنتطرق إلى الإجراءات السابقة لعملية البيع [4].

---

[1]- العياشي سراتي ،فارس بوحديد، المرجع السابقّ، ص 110.
[2]- المادة 15 و 16 من الأمر 75/ 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ج رعدد 92 .
[3]- خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمة، "خصوصية الحجز على العقارات غير المشهرة "، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ،جامعة عمار ثليجي الأغواط ، المجلد 1 ،العدد 1 ،2015 ص 10
[4]- العياشي سراتي ،فارس بوحديد ،المرجع السابق ،ص 196.

أ- تبليغ أمر الحجز:

يتم استصدار أمر الحجز بناءا على طلب يقدمه الدائن أو ممثله إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرتها اختصاص العقار يتضمن الطلب هوية الدائن و موطنه الحقيقي و المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار ، هوية المدين و موطنه وصف العقار المراد حجزه ، مع ذكر موقعه ومشتملا ته وفقا لنص المادتين 722 و 723 من ق ا ج م[1]، ويرفق طلب الحجز بما يلي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبل الدين .
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها أصلا .
- مستخرج من السند العرفي الثابت التاريخ أو المقرر الإداري الخاص بالعقار موضوع الحجز يتم استصدار أمر الحجز في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب برئاسة المحكمة حيث يتضمن أمر الحجز على الخصوص نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز تاريخ وجهة إصداره ، قيمة الدين المراد الوفاء به ، تاريخ تبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين ، تعيين العقار تعيينا دقيقا سوء من حيث موقعه، مساحته مشتملا ته و نوعه مع العلم أنه في حالة ما إذا أهمل الطلب أحد هذه البيانات المذكورة عد الأمر قابلا للإبطال[2].

حيث يبلغ أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه مع تسليمه نسخة من أمر الحجز و تدوين ذلك في محضرو ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين خلال ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ فإن العقار المحجوز سوف يباع جبرا.

ب - قيد أمر الحجز:

بما أن العقار المحجوز من العقارات الغير مشهرة فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية المختصة ، لذلك فالمحضر القضائي ملزم بقيد أمر الحجز بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار ، والذي يتم فيه قيد الحجوز العقارية و كذلك قيد الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه ، هذا السجل تم استحداثه بموجب المادة 768 من ق ا م و إ [3] .من أجل قيد الحجوزات المتعلقة بالعقارات التي ليس لها سند ملكية مشهر[4].

---

[1]- المادة 722 -723 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.
[2]-العياشي سراتي ، فارس بوحديد ،المرجع السابق ،ص 196.
[3]-المادة 768 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. السابق ذكره
[4]-العياشي سراتي ،فارس بوحديد، المرجع السابق ،ص 196.

المبحث الثاني : الإجراءات النهائية للمحضر القضائي لبيع العقار بالمزاد العلني:

ينتقل المحضر القضائي إلى إجراءات مهمة تعد نهائية بالنسبة اليه والتي يهيء من خلالها العقار الى بيعه بالمزاد العلني وذلك من خلال مباشرة إجراءات البيع التي يحدد فيها الثمن الأساسي وبعد ذلك يقوم بإعداد قائمة شروط البيع ثم الاعلان عن جلسة البيع وقد تصادفه حالات البيوع الخاصة التي تعد بيوعا قضائية لها اجراءاتها المتبعة في البيع وهكذا إلى غاية شهر حكم رسو المزاد والذي يقوم به المحضر القضائي كمرحلة نهائية في إجراءات البيع .

المطلب الأول: مباشرة إجراءات البيع:

بعد عملية الحجز التنفيذي تبدأ مرحلة البيع بالمزاد العلني والتي تتم وفق إجراءات دقيقة للوصول إلى بيع العقار بالمزاد العلني.

الفرع الأول:تحديد الثمن الأساسي:

لتحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العقاري المعروض للبيع ، لابد من الاستعانة بأهل الخبرة فمن هي الجهة التي تعين الخبير وما هو مضمون الخبرة العقارية التي يتم من خلالها بيع العقار[1].

أولا: تعيين الخبير:

الأصل انه يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية في السوق العقارية أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاريين بأمر على عريضة بناءا على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاضر بعد إثبات إيداع أتعاب الخبرة بأمانة ضبط المحكمة والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة ، كما يجب على الخبير إيداع تقرير الخبرة مسبقا بأمانة الضبط خلال 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا تم استبدال بغيره[2]. وهذا حسب المادة739 ق ا ج ا.[3]

1- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية،إجراءاتها و أثرها الناقل للملكية ،على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة ، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر ،ص 126.

2- محمد صبري السعدي، المرجع السابق ،ص 241.

3- المادة 339 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.

ثانيا : مضمون الخبرة العقارية:

يجب أن تتضمن الخبرة العقارية البيانات التالية:

أ - الوصف الدقيق للعقار :

يجب أن يعين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وان كان العقار بناية بين الشارع ذكر رقمه و أجزاء العقار، كما يمكن تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة كما سنوضحه لاحقا [1]. كما يجب كذلك الاتصال بالمحافظة العقارية وللتأكد من الملاك، والتأكد من الملاك ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم في الملف، و ما هي التغييرات التي طرأت عليه إلى جانب الرخص المستعملة في تغيير وصف العقار كرخص التجزئة والتهيئة والبناء وفي حالة الضرورة الاتصال بمصالح المسح للحصول على المخططات في حالة العقارات التي تم مسحها مما يسهل العملية[2].

ب - تجزئة العقار:

طبقا لنص المادة 337 ق ا ج م ا[3]. يمكن تجزئة العقار إلى أجزاء يؤدي إلى تسهيل إتمام عملية البيع أو يزيد في قيمة العقار فيزيد بذلك حاصل البيع عما لو تم بيعه صفقة واحدة[4].

الفرع الثاني: إعداد قائمة شروط البيع:

البيع ورقة يعدها المحضر القضائي ويتولى إعدادها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو الحق العيني العقاري محل التنفيذ عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني.

[1] -بوقندورة سليمان ،المرجع السابق، ص129.
[2] -المرجع نفسه ،الصفحة نفسها.
[3] -المادة 337 القانون 08/ 09المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره.
[4] -محمد صبري السعدي، المرجع السابق، 242.

أولا: تحرير قائمة شروط البيع:

إذا لـم يقـم المديـن المحجوز عليه بالوفـاء بالدين في اجل 30 يوما من التبليغ الرسمي لأمر الحجـز يحدد المحضر القضائي قائمــة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقــار المحجوز، حيث أوضح المشـرع الآجال التـي يشـرع فيها المحضرالقضائي إعداد قائمة شروط البيع والبيانات الجوهرية الواجب ذكرها ضمن القائمة حتى تكون واضحة للحاجز و المحجوز عليه والغير ولكافة الجمهور من اجل المشاركة في المزاد[1]. وهذه البيانات حددتها المادة 737 من ق ا ج ا[2]. وتتمثل فيما يلي :

ثانيا : بيانات قائمة شروط البيع:

- اسم ولقب كل من الدائنين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.

- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده وتاريخ إنذار الحائز و الكفيل العيني أن وجد .

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ،و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها وان كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو الشغور.

- شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل فرد و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

- بيان المحكمة التي يتم فيها البيع.

---

[1]- عبد السلام ديب ،المرجع السابق، ص400.
[2]- المادة 337 من القانون 09/08 السابق الذكر.

ثالثا: مرفقات قائمة شروط البيع:

اوجب المشرع في المادة 738 ق ا ج م ا[1].إن ترفق قائمة شروط البيع بمجموعة من المستندات حددها على سبيل الحصر.

- النسخة التنفيذية التي تم الحجز بمقتضاها.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي تم تسجيلها إلى غاية تاريخ الحجز- مستخرج من جدول الضريبة العقارية.

رابعا : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

قائمة شروط البيع هي الأساس الذي يبنى عليه البيع بالمزاد العلني وهي التي تتضمن كافة البيانات الواجب الاعتماد عليها قانونا والتي سبق تفصيلها وبما أن لها آثار قانونية وأخطاء من الواجب تداركها، اوجب المشرع ضرورة تبليغها إلى الأطراف ونشر مستخرج من قائمة شروط البيع لتمكين الأطراف من الاطلاع عليها وتقديم الاعتراض المحتمل عليها[2] .

أن إيداع قائمة شروط البيع وأرقام السندات التي يستوجبها القانون بأمانة ضبط المحكمة التي دائرتها حجز العقار أو الحق العيني العقار آخر إجراء يقوم به المحضر القضائي الذي يباشر أن يقوم خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع أن يبلغ رسميا الأطراف المعنية[3]. وهذا حسب ما نصت عليه المادة 740ق ا ج م ا [4]، حيث يتم التبليغ للأشخاص التالية :

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

---

[1]-المادة 738 من القانون نفسه.

[2]-بوقندورة سليمان، المرجع السابق ،ص139.

[3]-عمر بن سعيد المرجع السابق، ص 176.

[4]- المادة 740 القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق ذكره.

أما في حالــة الوفــاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية ودون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فان لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى[1] .ويجب أن يتضمن التبليغ الرسمـي لقائمة شـروط البيـع بيانات أخرى حددتها المادة 741 ق ا م ا [2]. تتمثل فيما يلي :

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنضر في الاعتراضات المحتملة تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها ، كما يترتب البطلان في حالة إغفال البيانات المنصوص عليها.

خامسا: الاعتراضات على قائمة شروط البيع:

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع في جانبها الموضوعي هو المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تتضمنه القائمة من شروط والغاية التشريعية من الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلق ببطلان إجراءاته أو تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توفها لصحة التنفيذ ، بحيث لا يتم البيع إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل [3]

أ - الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض على قائمة شروط البيع:

من خلال نص المـادة 742 ق ا ج م ا، يمكن تقديم الإعتراضات من الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق ا ج م[4] كما يجوز تقديم الإعتراضات من طرف ورثتهم و ذلك بعريضة إلى رئيس المحكمة قبـل جلسة الاعتراضات 3 أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في التمسـك بهـا حيث يتـم تسجيل العريضة في سجـل خاص بعـد دفع الرسوم حسب تاريــخ ورودها وتعقد الجلسة في غـرفة المشورة بحضور المعترض والحاجـز و المحضر القضائي ومن خلالها يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات ،

[1]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 243.
[2]- المادة 741 من القانون 09/08 السابق ذكره
[3]- بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ،ص 146.
[4]- حسب المادة 742 القانون 09/08 السابق الذكر، فإن هؤلاء الأشخاص هم : المدين المحجوز عليه - الكفيل العيني والحائز للعقار إن وجد - المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا - الدائنين المقيدين كل بمفرده - بائع العقارأو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ، إن وجد.

بأمر غير قابل للطعن في اجل أقصاه 8 أيام وإذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص ويشرع المحضر القضائي بالإعلان عن البيع بالمزاد العلني[1].

ب - موضوع الاعتراض:

الاعتراض على قائمة شروط البيع هو الإجراء الذي يطرح به كل ذي مصلحة على رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري .

ملاحظاته على قائمة شروط البيع أو أوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة على جلسة الاعتراضات أو بعض الطلبات الأخرى الخاصة وقف الإجراءات أو تأجيل البيع وذلك من اجل اطلاع المحكمة على الاعتراضات والفصل فيها قبل إجراء عملية البيع[2].

ج - أوجه البطلان :

يقصد بها المنازعات أو الإشكالات التي تتعلق بصحة الإجراءات السابقة لجلسة الاعتراضات سواء كانت شكلية أو موضوعية .

1- البطلان الشكلي:

يخص العيوب التي تلحق إجراء من إجراءات التنفيذ الخاصة بنزع الملكية أو إنذار الحائز أو فيما يخص مرفقات قائمة شروط البيع أو الإعلان أو مواعيدها.

2- البطلان الموضوعي:

يخص كل ما يتعلق بعدم توفر الأهلية الإجرائية أو الصفة أو عدم قابلية العقار للتنفيذ كالعقار الموقوف أو العقار المملوك للدولة.[3]

---

[1]- عبد السلام ديب ، المرجع السابق ،ص 402

[2]- عمر بن سعيد ، المرجع السابق ،ص177

[3]- المرجع نفسه ص178

سادسا : أمر تقدير المصاريف وأتعاب المحضر:

حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 752 ق ا ج م ا[1]. فانه يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها هذا أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير أو من احد الدائنين ، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتــاح المزاد العلني ، وينوه عنها في حكم رسو المزاد سواء كان ذلك في البيوع الجبرية أو البيوع القضائية ، وذلك لضمان حقوق من يتحمل هذه المصاريف ومادامت هذه المصاريف بناءا على أمر من طرف رئيس المحكمة فهذا يعطيها اكبر ضمان أنها مطابقة للقانون وليست مبالغا فيها[2]

الفرع الثالث: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني:

لكي يتمكن الأطراف من الاطلاع على جلسة البيع يتم الإعلان عنها عنها في الأماكن المخصصة لها وفق الإجراءات الموضحة في كيفية الإعلان عن قائمة شروط البيع.

أولا: إخطار الأطراف بالبيع :

يقوم المحضر القضائي بإخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني وذلك خلال 8 أيام قبل الجلسة على الأقل وهذا ما نصت عليه المادة 747 ق ا ج م ا [3].

ثانيا: نشر مستخرج من قائمة البيع :

يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من القائمة في جريدة يومية وطنية ويتم التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة الرسمية ونسخة من محضر التعليـق مــع ملف التنفيذ ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة وذلك طبقا المادة 748 ق اج م ا[4].

[1]- المادة 752 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر.
[2]- بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ،ص 163
[3]-المادة 747 القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،السابق ذكره
[4]-المادة 748 من القانون نفسه.

ثالثا: نشر الإعلان عن البيع :

يقوم المحضر القضائي بنشر الإعلان عن البيع طبقا لنص المادة 749 ق ا ج م ا[1]،والتي تنص"يجوز للمحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني 30 يوما على الأكثر و 20 يوماعلى الأقل بنشر مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طلب التنفيذ " يتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

-اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني أن وجد موطن كل منهم.
-تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
-الثمن الأساسي لكل جزء من العقار.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
-تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع بالمزاد العلني.

رابعا: تعليق الإعلان عن البيع:

يتم التعليق عن البيع بالمزاد العلني وفقا لنص المادة 750 ق ا ج م ا[2].

- في مدخل وباب كل من العقارات المحجوزة.

–في جريدة يومية أو وطنية حسب أهمية العقار المحجوز.

–في لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها بيع العقار.

- لوحة الإعلانات في قابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار

- في الساحات والأماكن العمومية.في أي مكان يحتمل فيه جلب اكبر عدد من المزايدين.

حيث يتم النشر والتعليق بتقديم صورة من الجريدة ، أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ترفق مع ملف التنفيذ كما يجب أن يكون التعليق والإعلان من قبل الموظف المؤهل حسب الحالة في لوحة الإعلانات سواء في المحكمة أو قابضة الضرائب أو البلدية وليس فقط التأشير على هامش الإعلان.[3]

---

[1]-المادة 749 من القانون نفسه.
[2] المادة 750 من القانون08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق
[3] بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ،ص 161.

المطلب الثاني : حالات البيوع الخاصة:

سماها المشرع بالبيوع الخاصة وقسمها إلى ثلاث أقسام القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والقسم الثالث البيوع العقارية المثقلة بتامين عيني ونحن بدورنا نسميها البيوع القضائية لان القاضي هو الذي بحكم بالبيع أو يأذن به ماعدا بيع العقارات المثقلة بتامين عيني التي منحها المشرع للمالك بان يطلب بيع ملكه للوفاء بديونه[1].

الفرع الأول:البيوع العقارية الخاصة بالإذن:

البيوع الخاصة هي بيوع تتطلب وجود الإذن من رئيس المحكمة حتى تتم عملية البيع وفق إجراءات محددة قانونا وهي تخص كل من المفقود وناقص الأهلية والمفلس.

حيث يتم بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للأطراف الثلاثة بعد الترخيص ببيعها بالمزاد العلني ويتم البيع حسب قائمة شروط البيع المعدة من طرف المحضر القضائي والمودعة بأمانة ضبط المحكمة ويتم البيع بناءا على طلب الولي أو الوصي و المقدم أو وكيل التفلسة [2]

و لقد حدد المشرع أحكام خاصة فيما يتعلق بقائمة شروط البيع و ذلك كما يلي: [3].

- بيان الإذن الصادر بالبيع .
- تعيين العقـار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقـا لاسيما موقعه وحدوده ونوعـه، و مشتملاته رقم القطعة واسمها عند الاقتضاء وتبيان حالتها هل هي مفرزة أو مشاعة أو غير ذالك .
- شروط البيع والثمن الأساسي لكل جزء.
- بيان سندات الملكية.
- ترفق قائمة شروط البيع بالبيانات الموضحة في المادة 784 ق اج م ا[4].

و قد أعطى المشرع لكل من الدائنين وأصحاب التأمينات العينية والنيابة الحق في طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض المادة 785 ق ا ج م ا[5]. ويقدم الاعتراض بالطرق المبينة في المادة 742 ق ا م ا[6].

---

[1]- المرجع نفسه ص 103.
[2]- عمر بن سعيد ، المرجع السابق ، ص208.
[3]- المادة 783 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،السابق ذكره.
[4]- المادة 784 من القانون نفسه
[5]- المادة 785 من القانون نفسه.
[6]- المادة 742 من القانون نفسه.

الفرع الثاني: البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:

المالك على الشيوع هو الطرف الذي تكون فيه حصته غير مفرزة سواء اثنان أو أكثر فيسمى شريك في الشيوع أو شركاء على الشيوع حيث تكون الحصص متساوية تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك فبيع العقار بالمزاد العلني يعد بمثابة الحل الوحيد لتعذر قسمة العقار عينا بنص المادة 786 787 ق ا ج م ا[1].ومن جانب آخر هناك عقارات قابلة للقسمة عينا ولكن للأسف فان بعض الخبراء يلجأون إلى اقتراح الخروج من الشيوع عن طريق البيع بالمزاد العلني وهذا تفاديا لإعداد مخططات القسمة وتحديد نصيب كل وارث وإجراء القرعة وهذا ما يجعل تقييم العقار نقدا عملية أسهل ويسايرهم فيذلك القضاة لأنها مسالة فنية وعليه من الواجب أن يتأكد القضاة من عدم إمكانية القسمة حتى يتم البيع الذي تقتصر المزايد ة فيه على الشركاء في الشيوع.[2] 728 ق ا ج م[3]

و بالنسبة لإجراءات بيع العقار المملوك على الشيوع فعلى من يهمه الأمر من المالكين في العقار المشاع التقدم إلى المحضر القضائي ومطالبته بإعداد قائمة شروط البيع.[4] بناءا على الطلب يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع ويقوم بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة

المادة 786 ق ا ج م ا[5].مشتملة على البيانات المذكورة في المادة 783 ق ا ج م ا [6].وعلى السندات المبينة في المادة 784 ق ا ج م ا.[7] على نسخة من الحكم أو القرار القاضي ببيع العقا ر بالمزاد العلني المحددة في نص المادة 2/786 [8].

بعد إيداع القائمة يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن الإيداع إلى الشركاء المالكين على الشيوع مع إمكانية الاعتراض على قائمة شروط البيع على النحو الذي سبق ذكره.

الفرع الثالث: العقار المثقل بتامين عيني :

خلافا للبيوع العقارية التي تتم عن طريق المزاد والتي تكون عدة رغم إرادة المدين ، فان العقارات المثقلة بتامين عيني تتم بإرادة المدين نفسه الذي يجوز له متى أراد الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون المطالبة بديونهم ولم يباشر إجراءات التنفيذ في مواجهته ، أن يطلب بيعه في المزاد العلني

[1]-المادة 786 787 من القانون 09/08 السابق ذكره
[2]- بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ،ص 106
[3]- المادة 728 من قانون 09/08 السابق ذكره
[4]- عمر بن سعيد ،المرجع السابق ،ص 210
[5]- المادة 786 من القانون 09/08 السابق ذكره
[6]- المادة 783 من القانون نفسه
[7]- المادة 784 من القانون نفسه
[8]-المادة786 فقرة 2 من القانون نفسه

ليستوفي أصحاب هذه التأمينات ديونهم [1]. في هذه الحالة المدين هو من يبادر إلى طلب البيع اختياريا منه وليس جبرا في إطار التنفيذ لهذا فهو من البيوع الخاصة بنص القانون وليس من البيوع الجبرية ولا القضائية التي يأذن بها القاضي[2].

حيث يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع بناءا على المالك المدين وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فـي دائـرة اختصاصها العقار المثقل بتامين عيني المادة 788من ق اج م [3].ويجوز الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق ما وضحناه سابقا.

المطلب الثالث: شهر حكم رسو المزاد

يصدر حكم رسو المزاد عن قاضي البيوع العقاريـة[4]. وفـي هـذا الصدد فإن المادة 2/762ق اج م ا[5].انه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره ." وتضيف المادة 774 من ق ا ج م ا[6]. على انه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية[7] ولعل هذا الأجل مستمد من أحكام المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[8] في المادتين 90 و 99 من نفس المرسوم.

[1]-عمر بن سعيد ، المرجع السابق ،ص 210
[2]- بوقندورة سليمان ، المرجع السابق، ص 121
[3]- المادة 788 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره
[4]- سنتناول دراسة حكم رسو المزاد في الفصل الثاني من هذه المذكرة في إطار صلاحيات قاضي البيوع العقارية
[5] المادة 762 فقرة 2 من القانون 09/08 السابق ذكره
[6] المادة 774 من القانون نفسه
[7]- بوقندورة سليمان، المرجع السابق ،ص 194-195
[8]- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،المعدل والمتمم ج رعدد 30 لسنة 1976.

ملخص الفصل الأول :

تتلخص صلاحية المحضر القضائي في الإجراءات التي يقوم بها في بيع العقار بالمزاد العلني من إجراءات أولية كمباشرة مقدمات التنفيذ وذلك بتحديد طالب التنفيذ الذي يملك السند التنفيذي ثم يقوم المحضر القضائي بتبليغ السند والتكليف بالوفاء وصولا إلى محضر الامتناع حيث تظهر امامه إشكالات وعقبات أثناء القيام بمهمته لينتقل بعدها إلى مرحلة التنفيذ الجبري والمتمثل في الحجز التحفظي والتنفيذي على العقارات المشهرة والحالات التي يطبق فيها هذا الحجز إلى جانب الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة من خلال الإجراءات التي يقوم بها في عملية تطبيقه إلى غاية الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني من تحديد الثمن الأساسي و إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها إلى تحديد جلسة الإعتراضات وأتعاب المحضر القضائي لنصل في الأخير إلى مرحلة بيع العقار في المزاد العلني امام قاضي البيوع العقارية وهو ما سنتناوله في الفصل الموالي.

الفصل الثاني:

صلاحية قاضي البيوع العقارية في مجال البيع بالمزاد العلني

تمهيد:

بيع العقار بالمزاد العلني عبارة عن بيع قضائي هدفه تحصيل أموال المدين، يعتبر موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من بين أدق المسائل القانونية و الإجرائية، حيث نجد أن المشرع سن قواعد محكمة وقوانين عديدة من أجل ضبط إجراءات وكيفيات بيع العقارات قضائيا بحيث ورد بعضها في القانون المدني وبعض الأخر في مواد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصل الأول من إجراءات وصلاحيات المحضر القضائي فيما يخص البيع بالمزاد العلني نصل لمرحلة البيع القضائي أمام قاضي البيوع العقارية لدى المحكمة المختصة ,وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني حيث سنتناول فيه صلاحية قاضي البيوع في البيع بالمزاد العلني قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول إجراءات البيع أمام قاضي البيوع العقارية، وسندرس في المبحث الثاني إشكالات البيع ورسو المزاد أمام قاضي البيوع والعقارية.

المبحث الأول: إجراءات البيع أمام قاضي البيوع العقارية.

تتمثل خطوات البيع أمام قاضي البيوع العقارية بجملة من الإجراءات السابقة لعملية البيع واللاحقة لها والمتمثلة في تحقق قاضي البيوع العقارية من حسن تمام الإجراءات انتهاءا بحكم رسو المزاد وهذا ما سنحاول تبيانه من خلال المطالب الأتية:

المطلب الأول: الإجراءات القبلية لعملية البيع أمام قاضي البيوع العقارية.

سنتطرق فيما يلي إلى الخطوات السابقة لعملية البيع أمام قاضي البيوع العقارية من التحقق من الإجراءات إلى التحقق من وجود مزايدين إلى تحديد سعر المزايدة.

الفرع الأول: التحقق من تمام الإجراءات.

إن الذي يرأس جلسة البيع العقاري بالمزاد العلني يتمثل في شخص رئيس محكمة الجهة القضائية المختصة.[1]

هذا ما جاءت به المادة 753 :"يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض....

ويتمتع هذا الأخير بعدة اختصاصات وصلاحيات مخولة له قانونا في الإطار ومنها التحقق من تمام الإجراءات المتعلقة لهذا البيع من تلقاء نفسه بحيث 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[2] والفصل في الاعتراضات والطلبات المقدمة، وينكر التنفيذ المحددة بموجب أمر.

كما يقوم رئيس المحكمة بعد افتتاح جلسة البيع بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز.[3]

---

[1]- المادة 753 من القانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره

[2]- طالب أعماره مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمد لخضر، الوادي، سنة 2018/2017.

[3]- بلقاسمي نور دين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري،بدون رقم الطبعة ،بدون دار النشر، بدون سنة النشر،ص76.

الفرع الثاني :التحقق من وجود مزايدين.

بعد أن يقوم القاضي بافتتاح جلسة البيع، ويتحقق من حضور الأطراف ويتحقق من صحة كافة الإجراءات تأتي مرحلة التحقق من وجود مزايدين لكي تنعقد المزايدة.

لبدأ المزايدة يجب أن يكون على الأقل 3 مزايدين وإلا فإن رئيس الجلسة لا يمكن له أن يفتح المزايدة ولا البدء فيها وبالنتيجة يأمر بعدم انعقاد البيع والمزايدة والنطق بتأجيلها.

طبقا لنص المادة 753 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية "..... وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص".[1]

ويشترط فيمن يتقدم للمزايدة طبقا للقواعد العامة، أن يكون كامل الأهلية، وإلا يكون ممنوعاً من التقدم قانونا سواء بنفسه أو عن طريق تسخير الغير وإلا كان البيع باطلاً: "وعلى ذلك لا يجوز للمدين التقدم بالمزايدة لأن من الأولى به سداد الدين بدلاً من التقدم شراء العقار بالمزاد، كما لا يجوز للقضاة الذين اشتركوا بأي وجه من الوجود نظراً ومتابعة إجراءات التنفيذ أو أي من المسائل المتفرغة عنها الاشتراك في المزايدة ويمتنع كذلك عن المحامين الوك لاء عدم التعرض بين مصالح وكلائهم ومصالحهم الشخصية.[2]

الفرع الثالث : تحديد سعر المزايدة:

عن افتتاح المزايدة، بأمر افتتاح المزاد العلني، وذلك بذكر شروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي والرسوم و المصاريف كما يذكر مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وعلى الأقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض(10000) دج في كل عرض وذلك ضمانا لحرية المزايدة وحتى لا يتقدم أحد بعرض يزيد بمبلغ تافه عن سابقه.[3]

وهذا جاء به نص المادة 754 الفقرة 2 "....وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10000) دج في كل عرض ....".[4]

---

[1]- المادة 753 من قانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.
[2]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق،ص254.
[3]- المرجع نفسه،ص253.
[4]- المادة 02/754 من قانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق.

يبث في المزاد لفائدة الملتزم الذي يعرض ثمنا أعلى والذي يجب أن يكون حاضراً جلسة المزاد العلني غير أنه يمكن ينتدب من يمثله في شخص مفوض له قانونا لينوب عنه التعامل والتفاوض.[1]

بعد تطرقنا إلى الإجراءات القبلية لجلسة البيع بالمزاد العلني وبعد الإعلان عن البيع، وإعداد العقار للبيع و التأكد من صحة الإجراءات سنتدرج في هذا المطلب إلى الإجراءات البعدية لجلسة البيع بالمزاد العلني وذلك في بدء جلسة المزايدة وتأجيلها وصدور رسوم المزاد.

المطلب الثاني: الإجراءات البعدية لعملية البيع أمام قاضي البيوع العقارية.

بعد الإنتهاء من كافة الإجراءات السابقة لعملية البيع من قبل قاضي البيوع العقارية تأتي الإجراءات البعدية والمتمثلة في جلسة المزايدة ،تأجيل جلسة المزايدة ،حكم رسو المزاد

الفرع الأول: جلسة المزايدة.

يجري البيع في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعنيه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت في قائمة الشروط.

البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، ويجب حضور المحضر القضائي وأمين الضبط كما يجب حضور الدائنين المفيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل (3) أشخاص وذلك طبقا للفقرة وكمن المادة 753 ق.أ.م.[2]

وبعد يتأكد الرئيس من هو يتهم من الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة، يبدأ التدرج في المزايدة حسب المقدار الذي يحدده الرئيس وهذا يختلف باختلاف قيمة العقار المعروض للبيع (شقة فيلا، أرض صالحة للبناء في منطقة حضرية أو ريفية، أرض فلاحية وحدة صناعية) وهذا زيادة عن الثمن الأساسي.[3]

[1]-الأستاذ جيلالي بن سلكة، إجراءات التبليغ و التنفيذ، والبيع بالمزاد العلني والمهور بالمحاضر ،الطبعة الثانية ، دار الأديب للنشر و التوزيع ، الجزائر، وهران، سنة2005، ص79.

[2]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص253.

[3]- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص167.

وعند إجراء المزايدة لا يخلو الحال من الفروض التالية:

– ألا يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشر دقيقة يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى تاريخ لاحق خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما من تاريخ التأجيل مع الاحتفاظ بالثمن الأساسي، على أنه في جلسة البيع الجديدة.[1]

_ أن يتقدم أكثر مزايد في جلسة وفي هذه الحالة على من تقدم بأكبر عرض، ويعيد بالعرض الذي لا يزاد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.[2]

في جلسة البيع تمام المزايدة على الثمن الأساسي وبعد الوصول إلى أعلى سعر يقوم القاضي باعتماد أعلى العطاءات.[3]

ويلزم على الراسي عليه المزاد ان يدفع حال انعقاد الجلسة 1/5 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، على أن يدفع المبلغ المتبقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وفي حالة عدم قيامة بذلك في المدة المحددة أعلاه يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

في المدة المحددة أعلاه يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

وإن كان من رسا المزاد عليه هو أحد دائني المحجوز عليه، وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران وإعفائه من الايداع، فإن يطلب من القاضي إعفائه من إيداع ثمن البيع.[4]

وهذا ما نصت عليه المادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية :

إن كان من رسا عليه المزاد دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن البيع وفقا للمادة 757 أعلاه، قرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع.[5]

---

[1]- العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق،ص154.

[2]- نبيل إسماعيل عمر الوسيط في التنفيذ الجبري ، بدون رقم الطبعة دار الجامعة مصر، سنة 2001 ص998

[3]- العربي شحط، المرجع السابق، ص154.

[4]- نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص998.

[5]-المادة 759 من قانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفرع الثاني: تأجيل البيع.

قد تحدث اثناء سير الجلسة أسباب يستوجب من شأنها تأجيل جلسة المزايدة بحيث قد تكون بطلب من الأطراف المعنية بهذا البيع أو تلقائيا بامر من رئيس الجلسة.

أولا: بطلب من الأطراف.

تأجيل البيع يطلب من الأطراف هي مكنة جاءت بها المادة 753 فقرة 2 م قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إن يجوز للأطراف البيع الجبري أو القضائي تأجيل البيع بالمزاد العلني إذا كان التأجيل لأسباب جدية لا سيما قلة المزايدين وضعف العروض ويتحمل طالب التأجيل نفقات إعادة المزايدين وضعف العروض ويتحمل طالب التأجيل نفقات إعادة النشر والتعليق حسب الفقرة الثالثة من نفس المادة، كما يجب التنويه عنها في أمر التأجيل فإن أكاد المحضر القضائي تقدم طلب استصدار أمر تقديم بالمصاريف الإجمالية أي السابقة واللاحقة على نفقة طالب التأجيل ولا يكون أمر التقدير بالمصاريف الإجمالية أي السابقة واللاحقة فهي على عاتق طالب التأجيل ويجب أن تحدد بصفة مستقلة حتى يتم تصفيتها في حكم رسو المزاد، ماعدا ان كانت قد دفعت مسبقاً للمحضر القضائي.[1]

ثانياً : تلقائيا بأمر من الرئيس.

إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 عشر دقيقة بعد افتتاح المزايدة أو كان عدد المزايدين أقل من ثلاثة، فيقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في سجل الجلسة، ويقرر تأجيل البيع إلى الجلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي في الجلسة الجديدة، كما يحدد رئيس المحكمة في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوماً من تاريخ التأجيل.[2]

وقد أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتأجيل البيع أن يخضع لبعض الإجراءات بموجب المادة 755 منه حيث تنص على "يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل، البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل، وفي هذه الحالة، يعاد نشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 أعلاه".[3]

[1]- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص165.
[2]- صبري السعدي، المرجع السابق، ص254-255.
[3]-المادة 755 من القانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق

لاسيما أنه قد تحدث ظروف في يوم البيع تقتضي تأجيله مثال ذلك قيام حرب، إضراب، كارثة طبيعية[1]، فوجب تأجيل البيع لجلسة لاحقة.

الفرع الثالث: رسو المزاد.

يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايد الذي لا يزاد عليه بعد النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.[2]

إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها يلتزم الراسي عليه بالمزاد بأن يدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد العلني والمصاريف القضائية أما قلم أمانة رئاسة المحكمة في خلال عشرين يوما من تاريخ جلسة المزايدة ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً لملكية الراسي عليه المزاد بعد القيام بإجراءات إشهار لدى المحافظة العقارية.[3]

إن حكم رسو المزاد لا يفصل في خصومة، فهو مجرد محضر ويعد من قبيل الأعمال الولائية للقاضي، لذلك غير قابل للطعن فيه بأي طريق من الطرق المقررة عادة للأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن القاضي التي تدخل ضمن سلطة القضائية.[4]

ويعتبر حكم رسو المزاد خاتمة المطاف بالنسبة لإجراءات التنفيذ الجبري ولا يبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، وهو يمثل الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفاً في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار المحجوز ولهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلاً عن المدين والحائز، كلما تعلقت له مصلحة في التنفيذ وهو سند ملكية المشتري بالمزاد وبمقتضاه يتلقى حقه ولذلك كانت أهميته بالغة بالنسبة إليه.

وبصدور حكم رسو المزاد الذي لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا لأنه لم يفصل في خصومة ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر ديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون تنتهي إجراءات التنفيذ الجبري، إذ يعتبر حينئذ حكم رسو المزاد بمثابة سمد للملكية طبقا للمادة من

---

[1]- نبيل اسماعيل عمر، المرجع السابق، ص994.

[2]- عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، طبعة، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019ص187.

[3]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص55.

[4]-عثماني عبد الرحمان، "الحجز العقاري في القانون الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة سعيدة، مجلد3، العدد16 ، الجزائر، سنة2021، ص 170.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتعين على المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره.[1]

يتضمن حكم رسو المزاد علاوة على بيانات الأحكام المألوفة وأسماء والأطراف بما يأتي:

1 – السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2 – تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته و الارتفاقات المتعلقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة الشروط.

3 – تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.

4 – إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5 – الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخص طبيعيا أو معنويا.

6 – الثمن الراسي به الزاد وتاريخ الدفع.

7 – إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد.[2]

وتترتب على حكم رسو المزاد عدة أثار قانونية منها انتقال إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات المباعة بالمزاد العلني، وكل الارتفاقات العالقة بها.

وهذا ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما يترتب على قيده بالمحافظة العقارية تطهير العقار من كل التأمينات العينية وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية 764 .[3]

نص المادة 764 الفقرة الثانية "يترتب على قيد رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية ".[4]

---

[1]- العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص155.
[2]- محمد صبري السعدي ،المرجع السابق، ص258.
[3]- حزيط محمد، المرجع السابق ،ص153،152.
[4]- المادة 764 من القانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

ويعتبر محضر رسو المزاد سنداً بالنسبة لمن أشرف على عملية البيع، على أن يتحمل المحضر القضائي أو محافظ لبيع ثمن البيع إذا لم يستوفه من الراسي عليه المزاد فوراً أو في الأجل الذي حدده في شروط البيع، ولم يبادر إلى إعادة البيع في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع.[1]

فحكم رسو المزاد إذن هو مجرد محضر ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، وإن كان يصدر بديباجة الأحكام ويخضع في بعض إجراءاته لذات الإجراءات المتبعة بالنسبة للأحكام.[2]

حيث أنه يشمل حكم رسو المزاد على بيانات يجب توافرها في الحكم هي:

- المحكمة التي أصدرت الحكم.
- تاريخ إصدار في مادة تنفيذية إجرائية "تنفيذ عقاري".
- اسم القاضي الذي أجرى المزايدة، وأنه قضى بإيقاع البيع على صاحب أكبر عطاء.
- اسم الخصوم وصفاتهم ومواطنهم.
- توقيع القاضي الذي أجرى المزايدة وقضى بإيقاع البيع وكذا كاتب الجلسة على نسخة الحكم الأصلية.[3]

في حين يجب أن يشمل حكم رسو المزاد على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن الإشارة إلى:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتاريخ حصول السبب بنزع الملكية وتسجيله.
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- الاعتراضات التي قدمت والأحكام التي فصلت فيها والأحكام التي أجلت البيع وأوقفته إن وجدت.
- تاريخ ومكان إجراء البيع.
- طلب البيع.
- إعادة المزايدة إن وجدت نتيجة الزيادة بالسدس أو نتيجة تخلف الراسي عليه المزاد.
- تعيين العقار أو الحق العيني المباع ومشتملاته.

---

[1]- العربي شحط، المرجع السابق، ص141.
[2]- نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص1032.
[3]-بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص176.

- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الذي رسى عليه المزاد وتاريخ الدفع.[1]

يشمل الحكم أيضا على صورة من قائمة شروط البيع أو القائمة الأصلية أو المعدلة بحكم عن الاعتراض عليها.

كما يشمل الحكم على صورة من محضر الجلسة التي حضر فيها البيع.

الأصل أن حكم رسو المزاد لا يسبب أي أنه لا يصدر في خصومة قضائية ومن ثم لا يشمل على أدلة واقعية ولا حجج قانونية.

ينتهي الحكم بمنطوق مؤداه إيقاع البيع لمن اعتمد عطاءه ورسا عليه المزاد بعد سداد الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل.[2]

ومن أثار حكم رسو المزاد أنه لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذ جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 97/763 هم قد سبق ذكرهم وهم المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال.[3]

كما تنتقل الى الراسي عليه كل حقوق المدين الحجوز عليه التي كانت له العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك الاتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم مرسى المزاد سنداً للملكية.[4]

ويصبح الراسي عليه المزاد خلفا خاص للمدين، وعليه فإن لم يكن العقار محل التنفيذ مملوكا في الأصل للمدين أو كان مملوكا له ثم خرج من ملكيته بأثر رجعي أو كان قد باع العقار رغم تسجيله أي قبل تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية وذلك لأن دعاوي الاستحقاق والبطلان والفسخ من الممكن أن ترفع على المدين ولو بعد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية يترتب على قيد حكم رسو المزاد

[1]-مونة مقلاتي، "بيع العقار بالمزاد العلني الإطار الإجرائي الموضوعي"، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، المجلد 10 ،العدد 01 ، سنة 2022 ، قالمة، ص87.

[2]- المرجع نفسه، ص87.

[3]- محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ،ص258.

[4]- المادة 762 من القانون 08-09.قانون الاجرءات المدنية والادارية. المرجع السابق.

بالمحافظة العقارية أيضا تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية(المادة764 ق،إ،م) وعلى ذلك فإن العقار إذا كان مثقلاً يفوق امتياز أو اختصاص أو رهون رسمية أو رهون حيازي التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وتم اخبراهم بتاريخ جلسته، ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن ويبين ذلك أنحكم إيقاع البيع يؤدي الى نتيجة هامة وهي تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية التي ترد عليه سواء كان مصدرها القانون كحقوق الامتياز أو كان مصدرها حكم قضائي.[1]

والهدف من تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه هو ضمان انتقال الملكية خالصة الى المشتري بالمزاد مما يساعد على ارتفاع ثمن العقار أثناء المزايدة عليه فيستفيد بذلك جميع الدائنين.[2]

[1]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص259.
[2]- المرجع نفسه، ص259.

المبحث الثاني: إشكالات المتعلقة بالبيع وحكم رسو المزاد أمام قاضي البيوع العقارية.

قد تتخلل إجراءات البيع بالمزاد العلني أمام قاضي البيوع العقارية بعض الإشكالات التي تعيق حسن سير جلسة المزايدة وإتمام عملية البيع على أكمل وجه وقد تكمن هذه الإشكالات في عملية البيع في حد ذاتها من شطب قضية البيع أو البيع المتكرر من خلال البيع بعد عدة تأجيلات إلى وقف عملية البيع أو قد تتعلق هذه الإشكالات بحكم رسو المزاد من الطعن فيه إلى إعادة البيع بعد رسو المزاد إلى الراسي عليه المزاد المتخلف.

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بالبيع.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تبيان الإشكالات التي تعيق عملية البيع من شطب قضية البيع إلى البيع بعد عدة تأجيلات إلى وقف البيع.

الفرع الأول: شطب قضية البيع.

الأصل كما سبق القول أنه لا يجوز إجراء مزايدة وإتمام البيع بناء على طلب بذلك من أصحاب الشأن، وهؤلاء هم الدائن المباشر الإجراءات والمدين نفسه، والحائز والكفيل العيني إن وجد فإن جرت المزايدة بدون طلب أو بناء على طلب أحد سوى هؤلاء كان البيع باطلاً من ذلك هو حماية المدين، لأنه إذا لم يطلب أحد البيع فيجب عدم إتمامه لاحتمال اتفاق الخصوم على ترك إجراءات التنفيذ، وبناءاً على ذلك وجب على قاضي التنفيذ تلقاء نفسه أن يأمر بشطب قضية البيع والشطب هنا لا يرد على خصومة قضائية ناشئة عن رفع دعوى قضائية، وإنما الشطب هنا يقع على مجموع إجراءات التنفيذ على عقار ويقصد به إلغاء وإسقاط تحديد يوم البيع أو يترتب على الشطب لهذا المعنى وقف إجراء التنفيذ، ومع ذلك فإن شطبت إجراءات التنفيذ الخاصة بالبيع ولم يتقدم أحد بطلب تحديد جلسة البيع وظلت الإجراءات مشطوبة فإنها تبقى نتيجة لأثارها ولا تسقط إلا بمضي المدة المسقطة لا الحق الموضوعي بالتقادم.[1]

[1]- نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص994.

الفرع الثاني: البيع بعد عدة تأجيلات.

قد تعترض جلسة المزايدة عوارض تحول دون إتمامها مما يؤدي الى تأجيلها الى تاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة وهذا في حالة إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم احد بأي عرض خلال خمس عشر (15) دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي وفي هذه الحالة يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

بالنسبة للجلسة الثانية المؤجلة بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق وبنفس السعر الافتتاحي المذكور في قائمة 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، تبدأ إجراءات المزايدة، إذا كانت العروض في الجلسة الجديدة أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، يقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع وإنقاص عشر 1/10 من الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750.[2]

في الجلسة اللاحقة للجلسة الثانية ويعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس المحكمة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق وبغض النظر عن عدد المزايدين والتذكير بالسعر الافتتاحي بعد انتقاص العشر، تبدأ المزايدة بنفس إجراءات المذكورة سابقا في حالة كانت العروض أقل من الثمن الأساسي الجديد وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع وبدون تحديد السعر الافتتاحي.[3]

في الجلسات الموالية يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولوكان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن لحائز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له "الفقرة الخامسة من المادة 754".[4]

---

[1] محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص255.
[2]- المرجع نفسه ،ص255.
[3]- المادة 01/754 ، القانون 08-09، مرجع سابق.
[4]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص255.

الفرع الثالث: وقف البيع.

يختلف وقف عن التأجيل في أن الأخير يكون معروفا لحظة التأجيل تاريخ الجلسة الجديدة، أما الوقف فلا نعرف هذا التاريخ، والوقف إما أن يكون إجباري، أو قد يكون جوازي.[1]

أولاً: وقف البيع الإجباري:

ومن أسباب وقف الإجباري ما يلي:

- تخلف أي شرط جوهري لإجراء التنفيذ يوجب حتما الوقف.
- إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به وأمرت المحكمة بإجراء تحقيق.
- إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى فسخ لعدم سداد الثمن.
- إذا كان هناك شخص من الغير يدعي ملكية العقار المنفذ عليه ورفع دعوى استحقاق وبطلان إجراءات التنفيذ عليه.[2]

هاته الحالات غير منصوص عليها في القانون صراحة إنما هي على سبيل المثال لا الحصر فإذا توفرت هذه الأسباب وتم التحقق منها من قبل القاضي لم يكن أمامه سوى الأمر بوقف البيع.

ثانياً: الوقف الجوازي:

إن حالات الوقف الجوازي غير محددة فيجوز لمحافظ البيع أن يوقف إجراءات التنفيذ إذا طلب منه ذلك ورأى جدية السبب ومن أمثلة ذلك في حالة وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة عليها إذا كانت قيمة أحدهما تكفي الوفاء بكافة حقوق الدائنين الحاجزين وإذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي المصلحة التقدم الى السيد الرئيس المحكمة المختصة بطلب تحديد يوم البيع.[3]

---

[1]-نبيل اسماعيل عمر، المرجع السابق، ص955.

[2]- المرجع نفسه، ص996.

[3]- مسعي محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الشركات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ورقلة، (2017/2016)، ص39.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة برسو المزاد.

سنتناول من خلال هذا المطلب الإشكالات التي تثار في حكم رسو المزاد الصادر عن قاضي البيوع العقارية.

الفرع الأول: الطعن في حكم رسو المزاد.

حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن وهذا ما أكدته المادة 765 من ق،إ،م.[1]

إن الحكم برسو المزاد لا يعتبر من حيث الموضوع حكماً قضائيا فهو لا يحسم نزاعاً ولا يصدر بمناسبة خصومة ولذلك لا يلزم تسبيبه ولا يمكن الطعن فيه.[2]

إن هذه الأحكام وإن كانت لا تفصل في خصومة قضائية فإنها تنهي إجراءات الحجز على العقار وعملاً بأحكام المواد 765،764،763 من ق،إ،م فإن حكم رسو المزاد لا يبلغ للأطراف ولا يخضع لأي طعن وإنما يتم تنفيذه جبراً بما تضمنه منطوقه بإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بتسليم العقار لمن رسى عليه المزاد.[3]

ومنه فعلى غرار الأحكام الصادرة في أول درجة التي تقبل الطعن فيها، سواء بالمعارضة أو الاستئناف أو على الأقل بطرق الطعن الغير العادية كالطعن بالنقض أو التماس إعادة النظر فإن حكم رسو المزاد غير قابل للطعن.

الفرع الثاني: إعادة البيع بعد رسو المزاد.

تضمنت المادة 760 من ق،إ،م حالة خاصة يجوز بموجبها لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد طلب إعادة البيع بالمزاد العلني بموجب عريضة موقعة منه إذا يبيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع وتعهد بزيادة سدس 1/6 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل إذا لم يتقدم أحد بعرض آخر منه، وفي هذه الحالة يتعين عليه إيداع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة لضبط مقابل وصل، ويعاد البيع حينئذ بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 الى 757 من نفس القانون ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات، من نفقات النشر والتعليق والمصاريف القضائية، وإذا لم يقدم

[1]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص259.
[2]-العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص155.
[3]-حمدي باشا عمر، المرجع السابق ،ص29

أي عرض أعلى في المزايدة الجديدة، رست المزايدة على من عوض زيادة السدس وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز لهذا المزايد الجديد التراجع عن عرضه بالزيادة بالسدس وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد طبقا للمادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشرط القيام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة الضبط.[1]

الفرع الثالث: الراسي عليه المزاد المتخلف.

إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن إيداع باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة وهي ثمانية أيام من تاريخ جلسة البيع، يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة أيام، فإذا لم يقم بالدفع أعيد المزاد العلني على ذمته "المادة 757 من ق،ا،م.[2]إذا أعيد بيع العقار لتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن خلال ثمانية أيام المنصوص عليها في المادة 757 فقرة الثانية وتم بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، فلتزم بفرق الثمن وإذا تم البيع بالزيادة فلا يكون له الحق فيها وفي هذه الحالة يتضمن الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المتخلف عن الدفع بفرق الثمن إن وجد.[3]

بحيث تكون إجراءات إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف.[4]

[1]- حزيط محمد، المرجع السابق، ص153.
[2]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص256.
[3]- المرجع نفسه، ص256.
[4]- قروي محمد الصالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون،تخصص قانون الأعمال ،كلية الحقوق ، جامعة قالمة(2013-2014)، ص69.

ملخص الفصل الثاني :

عند إنتهاء المحضر القضائي من الإجراءات الممنوحة له في مجال البيع بالمزاد العلني يجرى البيع في المكان والزمان المعلن عنهما امام قاضي البيوع العقارية المختص بحيث يكون ذلك بعد تحقق رئيس جلسة البيع من حسن سير الإجراءات وتأكد من وجود مزايدين بالجلسة وتحديد سعر المزايدة فتبدأ الجلسة بحضور ذوي الشأن والمحضر القضائي والتي تختم بحكم رسو المزاد على الراسي عليه المزاد الذي كان قد قدم اعلى عطاء ،إلا انه قد تشوب جلسات المزايدة بعض الإشكالات قد تقع على البيع في حد ذاته او قد تكون متعلقة بحكم رسو المزاد والتي من شان رئيس الجلسة الفصل في هذه المعيقات التي تعيق سير جلسة المزايدة وذلك حرصا منه على إتمام إجراءات البيع بالمزاد العلني على أكمل وجه .

الخاتمة

الخاتمـة:

ان بيع العقار بالمزاد العلني لابد له من جهات قضائية لإتمامه ،والمتمثلة في كل من المحضر القضائي وقاضي البيوع العقارية، حيث يعد المحضر القضائي الجهة الأهم في عملية البيوع العقارية نظرا لما يقوم به من إجراءات من علاقته بأطراف التنفيذ ومباشرة مقدمات التنفيذ ثم القيام بالتنفيذ الجبري الذي يتم عن طريق الحجز والذي تليه مرحلة وهي الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني وفق النصوص القانونية والمتمثلة في إعداد قائمة شروط البيع وتحديد جلسة الاعتراضات وصولا إلى قاضي البيوع العقارية الذي يقوم بعملية البيع في قسم البيوع العقارية والتي تتم من خلال تحديد جلسة البيع وتأجيل الجلسات وصولا إلى مرحلة حكم رسو المزاد الذي يتم شهره بالمحافظة العقارية، لذلك فان الفصل بين صلاحية المحضر القضائي والقاضي هو أمر نسبي فهو عمل مشترك يظهر في صلاحية كل من الطرفين في بيع العقار بالمزاد العلني من خلال النصوص القانونية التي تحكم عملية البيع، فهي معقدة تتطلب العديد من الإجراءات هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد إن المشرع لم يفصل في إجراءات حالات البيوع الخاصة كبيوع قضائية تحتاج إلى تفصيل في إجراءاتها، كما إن النصوص التشريعية لم تصل إلى حل للإشكالات التي تحدث أثناء البيع وهذا وان دل على شيء إنما يدل على إن واقع الإشكالات لم تعد مطابقة للنصوص القانونية ، فتعقيد الإجراءات صعب من مهمة المحضر القضائي والقاضي في عملية البيع مما عرقل مصالح الأشخاص المستفيدة منه،

وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة لمجموعة من النتائج نذكر منها :

- من حيث إجراءات الحجز لم يكن الحجز التحفظي على العقار مذكورا في القوانين السابقة ولقد استحدثه المشرع من اجل الحفاظ على العقار فالتنفيذ على المنقول يسبق التنفيذ على العقار نظرا لأهمية العقار الذي يؤدي إلى وضع المنفذ علية في وضعية صعبة اتجاه ملكيته وهو حرمانه من الملكية العقارية لذلك الحجز على العقار يعد آخر الحلول.
- من حيث إجراءات البيع التي تعد إجراءات معقدة مما ينعكس على عملية بيع العقار ويكون ذلك من خلال طول مدة البيع وهذا ما يؤثر سلبا عل مصلح الأطراف إلى جانب البيوع حالات البيوع الخاصة التي لم يفصل المشرع في إجراءاتها.

- من حيث إشكالات التنفيذ تعد الإشكالات الوقتية والموضوعية التي كان على المشرع أن يحدد طبيعتها بدقة والفصل بين ماهو عقبة مادية وما هو عقبة قانونية لذلك كان عليه المشرع وضع قوانين تفصيلية لهذه العقبات تماشيا مع ما يحدث في الواقع.
- من حيث جلسة البيع والإشكالات التي تحدث أمام القاضي سواء كانت إشكالات تتعلق بالجلسة أو بالمزايدين او التأجيلات مما يؤدي إلى زيادة المصاريف الخاصة بالمحضر في مواجهة الراسي عليه المزاد والذي يرفضها هذا الأخير.

وبناءا على ما سبق يمكن تقديم الإقتراحات التالية :

- أن إشكالات التنفيذ جانب معقد في الدراسة ومن خلال دراستنا للنصوص القانونية وجدنا أن واقع الإشكالات لم تحدده النصوص القانونية بدقة والجهة التي تنضر في الإشكالات وما مدى مطابقة النص القانوني لواقع الإشكالات.
- فيما يخص الحجز التحفظي القانون لم يفصل في إجراءات الحجز التحفظي على عكس الحجز التنفيذي الذي أولاه بالاهتمام فكان لابد على المشرع التفصيل في إجراءات الحجز التحفظي وعدم كفاية المنقولات .
- فيما يخص إجراءات البيع كان لابد من المشرع وضع نصوص قانونية من اجل تسهيل عملية البيع لا تعقيدها لذلك يجب إعادة النظر في هذه النصوص القانونية مما يمكن المحضر القضائي من القيام بهذه العملية بشكل أفضل تمكنه من بيع العقار في اقرب وقت إلى جانب ذلك حالات البيوع الخاصة التي كان على المشرع الإلمام بجميع جوانبها الإجرائية وعدم إحالة إجراءاتها البيوع الجبرية ماعدا الإذن.
- من حيث إشكالات البيع أمام القاضي فهناك اقتراح إن يتم البيع أمام المحضر القضائي وهذا يعد اقتراح إيجابي لأنه يؤدي إلى التحكم في الجلسة من جانب واحد وهو المحضر الذي يكون على علم بالإجراءات وعدم التماطل في عملية البيع ، إلا أن هذا الاقتراح قد يؤدي إلى فوضى داخل مكتب المحضر القضائي مما يصعب عملية البيع أكثر مما كانت عليه أمام القاضي .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا :النصوص التشريعية والتنظيمية

أ-النصوص التشريعية:

1-الأمر رقم 74-75 ،المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019 جريدة رسمية عدد 92.

2-الامر58/75 ،المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. جريدة رسمية العدد 78 لسنة 1975.

3- القانون رقم 08-09 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008 جريدة رسمية العدد 21 لسنة 2008.

ب-النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي 63/76،المؤرخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 30 .

ثانيا: الكتب

1- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري ، بدون رقم الطبعة ،دار الجامعة الاسكندرية مصر، 2001 .

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004 .

4- جيلالي بن سلكة ،إجراءات التبليغ والتنفيذ والبيع بالمزاد العلني والممهور بالمحاضر، الطبعة الثانية دار الاديب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005

5- عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثانية، موفم للنشر،الجزائر 2011

6-عبد الرزاق بوضياف ،أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار، وفقا لقانون 08-09 دار الهدى للطباعة والنشر عين مليلة الجزائر سنة 2011.

7-حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ،وفقا للقانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بدون ذكر دار النشر، الجزائر سنة 2013

8.العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية ،الطبعة الأولى ،دار الكتاب الحديث القاهرة ، مصر 2014 .

9- محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، بدون طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر 2015.

10- بوقندورة سليمان ،البيوع العقارية الجبرية والقضائية إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة ، الطبعة الثانية ،دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2017.

11 –عمر بن سعيد ،طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ،بدون رقم الطبعة ،دار بلقيس للنشر الجزائر2019

12- الأستاذ بلقاسمي نور الدين ،حجز وبيع العقارات والحقوق العينية في النظام الجزائري ،بدون سنة

ثالثا : المذكرات الجامعية

1- بلقاسم محمد أمين ،أحكام البيع بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، سنة 2013-2014

2- قروي محمد صالح ، قادري سهام التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة قالمة سنة 2013-2014

3- لعموري ميلود باهي فاطمة ، دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، السنة الجامعية 2015-2016

4- ريمة مهناوي، أحكام إشكالات التنفيذ في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، السنة الجامعية 2015-2016

5-مسعي محمد يونس ،البيع بالمزاد العلني مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الشركات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة ، 2016-2017

5- طالب أعمارة ، إجراءات البيع بالمزاد العلني وأثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لخضر الوادي 2017-2018

6-هيثم الوافي ،دور المحضر القضائي في البيوع العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، سنة2021-2022

رابعا :مقالات المجلات العلمية

1-مسعود هلالي، "إجراءات تسوية إشكالات التنفيذ الوقتية في مسائل الأحوال الشخصية في التشريع الجزائري"، مجلة التراث جامعة زيان عاشور الجلفة ،المجلد 5 العدد 4 ديسمبر 2015

2-مونة مقلاتي "بيع العقار بالمزاد العلني الإطار الإجرائي والموضوعي_الدراسات القانونية البيئية" مجلة القانون والمجتمع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945 قالمة ، مجلد 10 العدد 01 سنة 2022.

3-حيرش نور الدين، "الأحكام المرتبطة بمقدمات التنفيذ قبل الحجز على أموال المدين على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية "،مجلة تنمية الموارد البشرية كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد لمين دباغين سطيف (الجزائر) ،المجلد ،17 العدد 3 ،سنة 2022 .

4-خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمة، "خصوصية الحجز على العقارات الغير مشهرة " مجلة الدراسات القانونية والسياسية ،جامعة عمار ثليجي الأغواط ، المجلد 1 ،العدد 1 ،2015

5- لعياشي سراتي ، فارس بوحديد "خصوصية الحجز على العقارات الغير مشهرة "، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، جامعة الجلفة، المجلد 14 ، العدد04،2021.

6-عثماني عبد الرحمن ،"الحجز على العقار في القانون الجزائري "مجلة البحوث القانونية والسياسية جامعة سعيدة الجزائر ،مجلد3 ،العدد 16 سنة 2021.

7- نور الدين حيرش ،"الحجز على العقارات الغير مملوكة للمدين "، مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ،المجلد 8 ، العدد 1 سنة 2021 .

8- راضية مشري ،"الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري" مجلة مخبر الدراسات القانونية جامعة قالمة الجزائر ،المجلد 10 العدد 02 ، لسنة 2022

خامسا :المحاضرات

-حزيط محمد ،محاضرات في مقياس طرق الإثبات والتنفيذ ، ملقاة على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسي علي البليدة2 ، لسنة 2021-2022

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

شكر

إهداء

مقدمــة.....2

الفصل الأول:

صلاحية المحضر القضائي في البيع بالمزاد العلني

تمهيد 6

المبحث الأول : الإجراءات الأولية للمحضر القضائي في بيع العقار بالمزاد العلني 7

المطلب الأول: مباشرة مقدمات التنفيذ 7

الفرع الأول: الاجراءات المتعلقة بطلب التنفيذ 8

أولا: شكل الطلب وميعاده 8

ثانيا: التزام المحضر بقبول الطلب 8

الفرع الثاني: إجراءات التنفيذ الاولية 9

أولا: تبليغ السند التنفيذي.....9

ثانيا: تكليف المدين بالوفاء ومضمونه 9

ثالثا: محضر الامتناع 10

الفرع الثالث: إشكالات وعقبات التنفيذ.....11

أولا: الإشكالات الوقتية 11

ثانيا: إشكالات التنفيذ الموضوعية 12

المطلب الثاني : مباشرة إجراءات الحجز 13

الفرع الأول : الحجز على العقارات المشهرة 13

أولا: الحجز التحفظي.....13

ثانيا: تحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي 16
الفرع الثاني: حالات الحجز على العقارات الغير مملوكة للمدين 19
الفرع الثالث : الحجز على العقارات الغير مشهرة.....21
أولا: مفهوم العقارات الغير مشهرة.....22
ثانيا: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة.....22
المبحث الثاني : الإجراءات النهائية للمحضر القضائى لبيع العقار بالمزاد العلني 24
المطلب الأول: مباشرة إجراءات البيع.....24
الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي.....24
أولا:تعين الخبير.....24
ثانيا : مضمون الخبرة العقارية 25
الفرع الثاني: إعداد قائمة شروط البيع 25
أولا : تحرير قائمة شروط البيع 26
ثانيا : بيانات قائمة شروط البيع.....26
ثالثا مرفقات قائمة شروط البيع 27
رابعا : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع 27
خامسا: الاعتراضات على قائمة شروط البيع.....28
سادسا:أمر تقدير المصاريف وأتعاب المحضر.....30
الفرع الثالث: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني 30
أولا : إخطار الأطراف بالبيع.....30
ثانيا: نشر مستخرج من قائمة البيع.....30
ثالثا: نشر الإعلان عن البيع.....31
رابعا: تعليق الإعلان عن البيع.....31
المطلب الثاني : حالات البيوع الخاصة.....32

الفرع الأول:البيوع العقارية الخاصة بالإذن 32

الفرع الثاني: البيوع العقارية المملوكة على الشيوع.....33

الفرع الثالث: العقار المثقل بتامين عيني.....33

المطلب الثالث:شهر حكم رسو المزاد.....34

الفصل الثاني:

صلاحية قاضي البيوع العقارية في إطار المزاد العلني

تمهيد 37

المبحث الأول: إجراءات البيع أمام قاضي البيوع العقارية 38

المطلب الأول: الإجراءات القبلية لعملية البيع أمام قاضي البيوع العقارية 38

الفرع الأول:التحقق من تمام الإجراءات.....38

الفرع الثاني :التحقق من وجود مزايدين.....39

الفرع الثالث : تحديد سعر المزايدة.....39

المطلب الثاني: الإجراءات البعدية لعملية البيع أمام قاضي البيوع العقارية 40

الفرع الأول: جلسة المزايدة 40

الفرع الثاني: تأجيل البيع.....42

أولا: بطلب من الأطراف.....42

ثانياً : تلقائيا بأمر من الرئيس.....42

الفرع الثالث: رسو المزاد 43

المبحث الثاني: إشكالات المتعلقة بالبيع وحكم رسو المزاد أمام قاضي البيوع العقارية 48

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بالبيع.....48

الفرع الأول: شطب قضية البيع.....48

الفرع الثاني البيع بعد عدة تأجيلات.....49

الفرع الثالث: وقف البيع 50

أولاً: وقف البيع الإجباري 50
ثانياً: الوقف الجوازي 50
المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة برسو المزاد 51
الفرع الأول: الطعن في حكم رسو المزاد 51
الفرع الثاني:إعادة البيع بعد رسو المزاد 51
الفرع الثالث: الراسي عليه المزاد المتخلف 52
الخاتمـة 55
قائمة المراجع.....58
فهرس المحتويات 63

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول : جمان جي ياسين .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 105216166 الصادرة بتاريخ : 2017.06.23 .

الطالب الثاني : قواجري مريم .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 112104590 الصادرة بتاريخ : 2018/12/05 .

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق - تخصص : القانون العقاري

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : البيع بالمزاد العلني بين هيئة المحضر القضائي وقاضي البيوع العقارية .....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في

انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ : 2024/06/13 .

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الثاني