وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جـــامـعـــة يـحـــي فـــارس- بـالـمـديـة-

كـلـــية الحـقـوق و الـعـلـوم الـسـيـاسـيـة

إجراءات بيع العقار المحجوز

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

بن قارة صمرة

قرنان فتيحة

إشـــــراف الأستاذ:

د/ أوروان هارون

أعضاء لجنة المناقشة:

د/ قنفود رمضان ..... رئـيـــــــسا

د/ أوروان هارون ..... مشرفا ومقررا

د/ لواسين مريم ..... عضـوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

مقـــدمـــة

الأصل أن يقوم المدين طوعا بتنفيذ التزاماته، ولكن إذا امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه كان اللجوء إلى القضاء حتميا، لأنه لا يحق لأحد أن يقتضي حقه بنفسه للوفاء بديونه، حتى ولو كان هذا الحق ثابتا ومؤكدا في سند تنفيذي، وإنما يجب على الدائن أن يستعين بالسلطة العامة لإستيفاء حقه، وفقا لقواعد وإجراءات معينة، نظمها المشرع لتكفل دون عائق حصول الدائن على حقه.

ولذلك لا يقتصر دور القضاء على مجرد إصدار حكم يؤكد حق الدائن، بل يمتد إلى التنفيذ، مستهدفا تغيير الواقع العملي وجعله متلائما مع هذا الحكم أو أي سند تنفيذي آخر يتبلور فيه حق الدائن ويمنحه القانون القوة التنفيذية، ومن ثم لا يصبح حق الدائن وهما لا قيمة له بل يصبح واقعا ملموسا رغم إرادة المدين التي قد تسودها روح المماطلة والتقاعس عن الوفاء إضرارا بدائنه.

فلا تتحقق قوة العدالة إلا بحكم ينزل منزلة التنفيذ ويجسد ما أصدره فيه القاضي إلى ارض الواقع، ومتى كانت النفس البشرية مجبولة على رفض الإنصياع لغير هواها، كان لزاما على المشرع أن يخصص بابا كاملا من القانون الإجرائي لسن اجراءات وقواعد قانونية، يضمن بها تحقيق إرادة العدالة وإرضاء روحها وفي نفس الوقت استيفاء الدائن صاحب الحق لحقه.

فكانت الخطوة الأولى أن يبدأ القائم بالتنفيذ بمجرد اجراء التكليف بالوفاء، لينتظر مدة أسبوعين لعل ضمير المدين يتجه إلى الخضوع الطوعي لقوة القانون، فإن إتجهت إرادة المدين لغير ذلك منح القانون للدائن أن يبدأ بالحجز ومن ثمة البيع لمنقولات المدين، وهذا اعمالا لمبدأ راسخ في العدالة

هو تدرج الإجراءات الجبرية من حيث درجة الإلزام، ويعتبر الحجز أول إجراءات بيع أموال المدين في المزاد العلني، ويجب على الدائن أن يراعي القاعدة العامة في تدرج الحجوز أي أن يتم الحجز على المنقولات وحدها، ولما كانت قيمة المنقولات يحتمل ان لا تفي بحقوق الدائن المحكوم لصالحه، سن المشرع طريقا يضمن عدم ضياع الحقوق فكان ان سمح بحجز عقار المدين المنفذ عليه ومن ثمة بيعه.

حينها ينتقل الدائن لإجراء الحجز على العقارات، ولا يحدث هذا إلا بعد القيام بمقدمات التنفيذ والتي تعتبر من الإجراءات الأولية لبيع مال المدين .

وإن إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني قد تكون نتيجة لإجراءات تنفيذ جبرية انتهت بالبيع سواء في حالة عدم وجود منقولات للمدين المحجوز عليه، أو في حالة كان الدائن المرتهن أو صاحب حق الإمتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار بيده سندا تنفيذيا، فيحجز مباشرة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة وهو ما نصطلح عليه بالبيوع الجبرية للعقار.

فعملية تحويل ملكية العقار المحجوز من المدين إلى الدائن بصفة جبرية تعاكس مبدأ سلطان الإرادة تحتاج إلى العديد من الإجراءات المتدرجة والمتتابعة التي لا يمكن دونها تحقيق الغاية السامية من التنفيذ

برمته، بداية من أول إجراء قانوني وهو إيداع طلب تعيين خبير مختص في التقويم النقدي للعقارات من أجل تحديد الثمن الأساسي لبيع العقار لدى أمانة رئيس المحكمة وصولا إلى غاية آخر إجراء وهو توزيع حصيلة التنفيذ بعد إنهاء اجراءات البيع بالمزاد العلني، فكل هذه الإجراءات تتسم بكونها دقيقة للغاية ومتسلسلة ولا يمكن لأي إجراء أن يتجاوز إجراء آخر لا من حيث الترتيب ولا من حيث الوقت، مع ضمانة أن كل هذه الإجراءات تتم تحت الإشراف المباشر من طرف رئيس الجهة القضائية.

وموضوع إجراءات بيع العقار المحجوز وردت أحكامه في القانون رقم 08-09 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي نظم أحكامه في الفصل الخامس بعنوان: في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة من الباب الخامس بعنوان: في الحجوز من الكتاب الثالث المتضمن التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في المواد من 721 إلى 765.

- **أهمية الموضوع:**

تظهر أهمية موضوع إجراءات بيع العقار المحجوز في القانون الجزائري من خلال عدة أسباب أهمها:

- أصبح العقار في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد ويلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية والتجارية، وازدادت في السنوات الأخيرة أهمية العقار في الجزائر وأصبح يمثل ثروة طائلة وعملة نادرة وجب على صاحبه المحافظة عليه.

- قد أحاط المشرع بيع العقار المحجوز بجملة من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة والتعقيد من جهة وبالبطء من جهة أخرى، فبيع العقار بالمزاد العلني يتميز بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه.

وعليه فإن تزايد عدد القضايا المتعلقة بإجراءات بيع العقار المحجوز المطروحة على المحاكم الجزائرية،

وما يترتب عنها من إشكاليات إجرائية وقانونية دفع بنا إلى ضرورة دراسة هذا الموضوع لكون العقار هو أهم ما يملكه الشخص ولا يجوز أبدا التلاعب به أو التساهل في حق فقدانه أو كسبه، ونظرا لمكانة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، اخترناه ليكون موضوعا لهذه الدراسة.

أسباب اختيار الموضوع

هناك عدة أسباب لاختيار الموضوع، ولكننا سنكتفي بذكر الأسباب الأساسية وهي فيما يخصنا تتمثل في
الآتي:

- قلة الدراسات العامة والمتخصصة التي تطرقت إلى هذا الموضوع في الجزائر.
- الأهمية البارزة التي تحتلها إجراءات بيع العقار المحجوز في نطاق قانون الإجراءات المدنية، فهو يستمد أهميته من مبررات وجوده، بإعتباره يضع حدا لتعنت المدين، ويسمح للدائن بالحصول على دينه.
- الإعتبار الثالث الذي أثر في إختيارنا لهذا الموضوع، هو إهتمامنا الخاص بالقوانين الإجرائية بإعتبارها المحرك لقوانين الموضوع، وهو إهتمام تفرع عنه ميول للبحث في إجراءات بيع العقار المحجوز كل هذا كان الدافع والحافز لدراسة هذا الموضوع.

- **إشكالية الموضوع**:

يطرح موضوع إجراءات بيع العقار المحجوز الإشكالية التالية:

ما هي إجراءات بيع العقار المحجوز؟ وهل هذه الإجراءات كفيلة لضمان حق الدائن والمدين؟.

- **منهجية البحث:**

إن طبيعة الموضوع هي التي تفرض نوعية المنهج الواجب الإتباع، ودراستنا لهذا الموضوع تعتمد على تحليل النصوص بعد عرضها، لذلك كان المنهج المتبع هو المنهج التحليلي الوصفي نحاول من خلاله تحليل المواد المقننة لإجراءات بيع العقار المحجوز، وذلك من خلال القواعد المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة مثل القانون المدني وقوانين الشهر العقاري.
وتم الإعتماد على هذا المنهج كونه أفضل المناهج للقراءة التحليلية، والتفسيرية، والنقدية للنصوص المعنية بالدراسة.

منهج يتميز بسهولة الحصول على المعلومات المطلوبة، لأنه عبارة عن أفكار، ومعان موجودة في النص ذاته.

كما اتبعنا بصفة أقل المنهج المقارن، وذلك من خلال المقارنة بين عدد من الأنظمة القانونية المختلفة، من خلال عرض أوجه الاختلاف بينهما للوصول إلى أفضل القواعد التي تحكم موضوع الدراسة.

- **خطـة البـحث:**

للإجابة على الإشكالية السالفة الذكر فقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين:
نتناول في الفصل الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز.
وخصصنا الفصل الثاني: لإجراءات النهائية لبيع العقار المحجوز.

الفصل الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز:

إن المشرع الجزائري نص على مجموعة من الإجراءات يقوم بها الحاجز في حالة عدم وفاء المحجوز عليه خلال المهلة الممنوحة له، التي من شأنها أن تحفظ لأطراف الحجز حقوقهم وتسمح من مباشرة عملية بيع العقار بالمزاد العلني، وهذا كونها تتمحور حول نقطة واحدة ألا وهي إعداد العقار من جميع النواحي لبيعه، وبذا نجد أن هناك جزء كبير من هذه الإجراءات يدور فحواها حول إجراءات إعداد العقار المحجوز للبيع وهذا ما سنتناول دراسته في مبحث أول، في حين الجزء الآخر منها يدور حول الإعتراضات ووقف البيع ونتناول دراستها في مبحث ثان.

المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع:

بعد إجراءات الحجز التنفيذي على العقار تبدأ إجراءات بيع العقار المحجوز، والتي تتسم بالبطء والتعقيد، وذلك تقديرا من الإرادة التشريعية الجزائرية للأهمية الإقتصادية للعقارات في حياة الأفراد، وتمر إجراءات البيع بمرحلتين أساسيتين الأولى إعداد العقار للبيع وذلك بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، والمرحلة الثانية هي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والتي تتم وفقا للإجراءات التي حددها القانون[1]، ومن ثمة نتناول د راسة هذا المبحث في مطلبين، نتناول في المطلب الأول إعداد قائمة شروط البيع ونتناول في المطلب الثاني إيداع قائمة شروط البيع.

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع:

بعد مرور أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع التي تتضمن وصف العقار المعروض للبيع ومشتملاته وحدوده وتحديد الثمن الأساسي الذي لا يكون إلا بموجب خبرة يعدها خبير مختص، لذا نتطرق إلى تحديد الثمن الأساسي للعقار في فرع أول، وقائمة شروط البيع في فرع ثاني.

الفرع الأول: تعين خبير لتحديد الثمن الأساسي للعقار:

تحديد الثمن الذي تبدأ به المزايدة من البيانات الهامة التي يجب توافرها في قائمة شروط البيع2، وقد نصت المادة 739 من ق إ م إ على أن الثمن الأساسي للبيع بالمزاد العلني أو القيمة التقريبية له يحدده خبير عقاري المعين بأمر على عريضة بطلب من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد دفع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة والذي حدده رئيس المحكمة3.

([1])- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص 237.

([2]) - محمد صبري السعدي، نفس المرجع، ص 241.

([3]) - عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص239.

حيث يقوم المحضر القضائي بمجرد انتهاء مهلة الثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز بإعداد قائمة شروط البيع، والتي يجب أن تتضمن الثمن الأساسي والقيمة التقريبية في السوق للعقار المحجوز، وهذا يستوجب اللجوء إلى خبير عقاري مختص في التقييم العقاري يعين بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة، كما يتضمن هذا الأمر تحديد أتعاب الخبير العقاري.

فالمهمة المسندة للخبير العقاري تتضمن شقين، يتمثل الأول في تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، ويتمثل الشق الثاني في تحديد القيمة التقريبية في السوق للعقار المحجوز، وإذا كان من الأفضل عند البيع تجزئة العقار إلى أجزاء فإن مهمة الخبير تكون بتحديد الثمن الأساسي لكل جزء مالم تكن عبارة عن وحدة استغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية، ويقوم الطالب بتسديد التسبيق والحصول مقابل ذلك على وصل إيداع التسبيق لدى أمانة الضبط الذي يضم للملف حتى يكون الطلب مقبولا طبقا لمقتضيات المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يشترط لقبول طلب تعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي أن يقدم الطلب في شكل عريضة من نسختين مرفق بالوصل المتضمن إيداع مبلغ التسبيق عن أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة وعلى الطالب إثبات وجود حجز تنفيذي موقع على عقار المدين بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وتثبت الصفة في تقديم الطلب للدائن الحاجز وللمحضر القضائي القائم بالتنفيذ[1].

وعلى الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على ألا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره.

يجب أن يتضمن تقرير الخبرة وصفا للعقار المعروض للبيع فيقوم الخبير بتعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع.

كما يجب على الخبير الإتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري، والتأكد من الملاك ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم في الملف وماهي التغيرات التي طرأت عليه[2] .

على الخبير أن لا تتجاوز مدة عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه لإيداع تقريره كما سبق الإشارة إليه، ولكن هذه المدة تطرح العديد من الإشكالات العملية، فقلة من الخبراء من يتمكن من أداء المهام

([1]) - حمزة سلام، الأوامر على العرائض في قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ط 3، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2015، ص 360.

([2]) - سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2015، ص 128.

المسندة إليه خلال هذا الأجل القصير، خاصة في أغلب الحالات يجد الخبير عند إنتقاله للعقار المحجوز أنه مغلق، ومنه يتطلب الأمر إجراءات إضافية للتمكن من دخوله وتقييمه وهي مسألة تأخذ وقتا أطول، وهنا يجد رئيس المحكمة نفسه مضطرا للإستجابة لطلب تمديد المدة المقدم من طرف الخبير بدل استبداله بخبير آخر كون الأمر في الحالتين سيؤدي إلى تجاوز مدة 10 أيام[1].

الفرع الثاني: تحرير قائمة شروط البيع:

قبل ان يباع العقار بالمزاد العلني، فإن المحضر القضائي يقوم بعدة عمليات قانونية تهدف كلها إلى إعداد العقار للبيع بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى الثمن، ومن هذه العمليات أو الإجراءات إعداد قائمة شروط البيع.

أولا: تعريف قائمة شروط البيع:

لم يعرف المشرع الجزائري قائمة شروط البيع، وتولى الفقه تعريفها فهناك من عرفها بأنها ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على عقار، تتضمن مجموعة من البيانات، منها ما يؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المحجوز المراد بيعه، و منها ما يتعلق ببيان أهم الإجراءات والوثائق التي بني عليها الحجز، وهناك من وصفها بأنها وثيقة قانونية، تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المراد بيعه.

كما اختلف الفقه حول طبيعتها، فقد ذهب بعض الفقه المصري إلى أن القائمة هي عريضة لإفتتاح الدعوى، غير أن محكمة النقض المصرية نفت عنها هذا الوصف مستدلة في ذلك بأن عريضة افتتاح الدعوى طبقا لقانون المحاماة المصري يجب إمضاؤها من طرف محام[2]، وأن عدم توقيع المحامي عليها يترتب عليه بطلانها، وغاية المشرع المصري من ذلك هو تحقيق الصالح العام والخاص باعتبار أن إشراف المحامي على تحرير عريضة الدعوى من شأنه مراعاة القانون في تحرير هذه الأوراق[3]، وقائمة شروط البيع لم يتطلب القانون توقيعها، ولا يترتب البطلان على عدم توقيعها من أحد المحامين[4].

وفي الجزائر لا يمكن اعتبارها عريضة افتتاح الدعوى لأن هذه الأخيرة ما هي إلا طلب قضائي يحتوي ادعاء، يهدف من خلاله صاحبه إلى الحصول على الحماية القضائية، وقائمة شروط البيع لا تحوي أي ادعاء، ويهدف بها المنفذ إلى إعداد شروط بيع العقار المحجوز وتحمل دينه من ثمنه.

([1]) - حمزة سلام، المرجع السابق، ص 361.

([2]) - رضا حسيان، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة وهران، سنة 2013/2012، ص 71.

([3]) - السيد عبد الصمد محمد يوسف، المواعيد الإجرائية والدفوع المتعلقة بها في مرحلتي التقاضي والتنفيذ (معلق عليها بأحدث أحكام النقض)، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، سنة 2015، ص 434.

([4]) - أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، سنة 2012، ص 791.

كما اعتبرها بعض الفقه الفرنسي بأن قائمة شروط البيع عقد يتم بين الحاجز بصفته بائع العقار والشخص الراسي عليه المزاد[1].

وهذا الرأي منتقد كون أن القائمة قبل جلسة الإعتراضات التي يكون تاريخها بثمانية أيام على الأكثر ويوم سابق قبل جلسة البيع بالمزاد العلني على الأقل ماهي إلا مجرد مشروع بسيط ولا تكون نهائية إلا إذا تمت جلسة الإعتراضات دون إبداء أية ملاحظات أو اعتراضات[2].

وهناك من الفقه ما يرى بأن قائمة شروط البيع ماهي إلا مشروع عقد من جانب واحد، أما بعد الفصل في الإعتراضات المقدمة عليها تعد عملا نهائيا مشكلا لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد[3].

ومنه فالطبيعة القانونية لقائمة الشروط هي أنها عمل إجرائي يهدف إلى إعداد العقار للبيع، وتصفيته من كل الإعتراضات التي قد تعترض إتمام البيع.

إضافة إلى أن المنفذ ليس بنائب أو كيل عن المحجوز عليه، بل يقوم بالأعمال الإجرائية التي رسمها القانون[4].

وعليه يمكن القول أن الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل أو الدقيق بالعقار المطلوب بيعه.

فالمشرع في قائمة شروط البيع لم يشترط شكلية معينة لها، حيث تعددت مصطلحاتها على مستوى دواوين المحضرين القضائيين بين قائمة الشروط ودفتر الشروط ولكن المعنى يبقى واحدا[5].

قائمة شروط البيع يتم إعدادها من طرف المحضر القضائي لا غيره، فيتعين على هذا الأخير تحريرها اللغة العربية والتوقيع عليها خلال الأجل المحدد لها، وكذا دمغها بخاتم الدولة الخاص به، كمفوض من قبل وزير العدل حافظ الأختام و إلا كانت باطلة، على حسب ما أشارت إليه المادة 14 من القانون رقم 06/03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي[6].

هذه القائمة لا تصبح نهائية ليتم البيع على أساسها، إلا بعد الفصل بحكم قضائي في الاعتراضات المحتملة التي يمكن أن يبديها أطراف الحجز.

([1]) - رضا حسيان ، المرجع السابق، ص71.

([2]) -RENE BERINGUIER-de la saisie immobilière- rédaction et dépôt du cahier de charge- juris procédure civile-volume –paris p .4.

([3])- اسماعيل قطاف، (اشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز)، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 05، المجلد 57، سنة 2020، ص 32.

([4]) - رضا حسيان، نفس المرجع، ص72.

([5]) - اسماعيل قطاف، نفس المقال، ص33.

([6])- القانون رقم 03/06، المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 2006.

ثانيا: بيانات قائمة شروط البيع:

الهدف من إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها هو بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد لشراء العقار أم من له مصلحة تتعلق به، ومن ثم فهي تشتمل على ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ[1]، وعلى بيان العقار وقيمته التقريبية ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون، وذلك لكي يتمكن كل ذي مصلحة أن يعترض على البيع مثل التقدم بملاحظاته على هذه القائمة[2]، وقد حددت المادة 737 ق إ م إ في فقرتها الثانية أهم البيانات التي يجب أن تحتويها قائمة شروط البيع المتمثلة فيما يلي:

1- اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم :هذا البيان يحدد أطراف عملية الحجز[3].

2- بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه[4] و مبلغ الدين: إذ كان السند رسمي يذكر الموظف أو الضابط العمومي الذي حرره وتاريخه، الثمن وتاريخ الإستحقاق، وإذ كان السند يتمثل في حكم قضائي أو قرار أو أمر يذكر الجهة القضائية التي أصدرته وتاريخه، أو غير ذلك من السندات التنفيذية التي وقع الحجز بمقتضاها[5].

3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي و قيده وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: تفيد هذه البيانات كل من أطراف الحجز ورئيس المحكمة في التأكد من أن الحاجز باشر حجزه بطريقة قانونية، ووفق الإجراءات التي رسمها له المشرع.

4 - تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز: تشمل قائمة شروط البيع على تعيين العقار المبين في أمر الحجز تعيينا دقيقا، وبيان موقعه وحدوده ومساحته[6]، ونوعه ومشتملاته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن الغاية من ذلك هو عدم التجهيل بالعقار المحجوز[7].

([1]) - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف الإسكندرية، ص 683.

([2]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص238.

([3]) - محمود السيد عمر التحيوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية سنة 2001، ص 02.

([4]) - أنور طلبة، المرجع السابق، ص 788.

([5]) - رضا حسيان ، المرجع السابق، ص73

([6]) - السيد عبد الصمد محمد يوسف، المرجع السابق، ص 427.

([7]) - أنور طلبة، نفس المرجع، ص 788.

5 - جواز وعدم جواز تجزئة العقار:

أ - تجزئة العقار إلى أجزاء: إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء[1].

ب - عدم جواز تجزئة العقار: مراعاة من المشرع للمصلحة العامة قام بمنع تجزئة العقار محل الحجز إذا كان وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية.

6 - تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر: إذا كان العقار المراد بيعه بالمزاد العلني مشغول، فيجب أن يذكر ذلك في قائمة شروط البيع، وهذا بتحديد وبدقة شاغل العقار وصفته، فإذا كان مستأجرا إيجارا مدنيا لابد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه، وإذا كان قبل سنة 2007 أم بعدها، ونفس الشيء إذا تضمن العقار محل البيع محلا تجاريا، به قاعدة تجارية أنشأها مستأجر فلابد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه وإذا كان قبل 2005 أم بعدها، إذ يجب أن يكون الراسي عليه المزاد عالما بكل التصرفات التي تثقل العقار محل البيع بالمزاد[2].

7 - شروط البيع والثمن الأساسي و المصاريف: ويقصد به تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز من طرف خبير عقاري مختص في التقييم العقاري كما سبق الإشارة إليه، والذي تبدأ به المزايدة في جلسة البيع بالمزاد العلني[3].

8 - بيان المحكمة التي سيتم البيع أمامها: حيث تتضمن قائمة شروط البيع المحكمة التي تتم فيها جلسة بيع العقار المحجوز والمجلس القضائي الواقعة في دائرة اختصاصه.

9 - بيان تاريخ ساعة انعقاد كل من جلسة الاعتراضات وجلسة البيع: يؤشر رئيس المحكمة عليه ويسجل فيه جلسة الإعتراضات وجلسة البيع وتاريخ وساعة انعقادها[4].

10- شروط بيع: ويقصد به الشروط التي يقترحها الدائن الحاجز، أو الدائنون الحاجزون عند تعددهم والتي يتم البيع بالمزاد العلني على أساسها، وهذه الشروط يلتزم بها الراسي عليه المزاد، ومن الشروط المقبولة المقطوع بصحتها، والتي جرت العادة بإدراجها قائمة شروط البيع ما يلي:

- شرط عدم ضمان العجز في مساحة العقار المبيع، إذ لا يجوز المطالبة بفسخ المزاد من طرف الراسي عليه المزاد لأي نقص في المساحة، أو نتيجة خطأ في تعيين المحجوز عليه أو نتيجة وجود عيوب خفية أو لعدم وجود عقارات بالتخصيص، وإنما يقتصر حقه في المطالبة بتخفيض الثمن حسب الإعتداء لأن البيع الجبري ما هو إلا عمل إجرائي[5].

([1]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص238.

([2]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 132

([3]) - أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، سنة 2007، ص444.

([4]) - عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 238.

([5]) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص75.

- شرط أن يكتفي المشتري بحكم رسو المزاد كسند لملكيته، ولا يكون له الحق في المطالبة بسندات تمليك أخرى[1].

- شرط وجوبية إيداع الثمن من طرف الراسي عليه المزاد خلال مدة ثمانية أيام من تاريخ المزايدة وهذا تطبيقا لأحكام المادة 757 من ق إ م إ، غير أنه يمكن أن تدرج شروط في قائمة البيع تلزم الراسي عليه المزاد أن يودع الثمن خلال جلسة المزايدة وهذا حتى يصدر حكم رسو المزاد، لأن الغاية من الأجل هي لدفع الثمن، أيضا يجب أن يتم إيداع الرسوم الجبائية، كما يمكن أن يدرج شرط يحدد تاريخ لتنفيذ الإلتزامات، وإلا أعيد البيع خلال 5 أيام التالية بالمزايدة على حساب الراسي عليه المزاد في جلسة جديدة بعد إجراءات نشر جديدة وفقا لمقتضيات المادة 760 من نفس القانون"[2].

- شرط قبول المشتري للعقار بما عليه من حقوق ارتفاق ظاهرة أو غير ظاهرة[3]، دون أن يكون له حق الرجوع على طالب التنفيذ، كما تنتقل إليه كل حقوق المحجوز عليه التي كانت للعقار[4].

- شرط عدم أحقية المشتري بالمزاد في ثمار العقار إلا من تاريخ تسلمه إلى غير ذلك من الشروط القانونية التي يجوز للدائنين الحاجزين إدراجها في قائمة شروط البيع مادامت شروط قانونية.

لكن لا يجوز ان تتضمن قائمة شروط البيع شروطا مخالفة للنظام العام والآداب العامة، ومن الشروط غير المقبولة نذكر ما يلي:

- لا يجوز النص في قائمة شروط البيع على إعطاء أولوية معينة للدائن الحائز أو لغيره من الدائنين في استيفاء حقه من الثمن، في حين أنه لا يتمتع بهذه الأولوية قانونا كما لا يجوز حرمان أشخاص معينين غير هؤلاء الممنوعين قانونا من الإشتراك في المزايدة[5].

- لا يجوز إلزام المشتري بدفع مصاريف باهضة، كما لا يجوز إدراج في قائمة شروط البيع شرط ضرورة دفع الثمن بعملة أجنبية أو بالذهب، أو شرط دفع الثمن للدائن مباشر الإجراءات دون إيداعه خزائن المحكمة[6].

ثالثا: الجزاء المترتب عن تخلف بيانات قائمة شروط البيع:

نصت المادة737 من ق إ م إ على أنه" إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات وإلا سقط حقه".

([1]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 683.

([2]) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص 75.

([3]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص240.

([4]) - رضا حسيان، نفس المرجع، ص74.

([5])- محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية المرجع السابق، ط1، الإسكندرية، سنة 2011، ص84.

([6]) - أحمد هندي، المرجع السابق، ص444.

من خلال تحليل نص المادة المذكورة أعلاه يتبين أنه إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الأساسية المذكورة لا تعتبر باطلة وإنما قابلة للإبطال، أي أن البطلان هنا نسبيا وليس مطلقا وهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع[1]، غير أن المشرع وضع لكل ذي مصلحة في طلب ابطال قائمة شروط البيع ميعاد لتقديم الطلب أقصاه جلسة الإعتراضات وإلا سقط حقه[2].

وفي حالة ما إذا تم إلغاء قائمة شروط البيع تعين إعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي، باعتباره المتسبب في ذلك الإلغاء عن طريق إهماله لأي من البيانات أعلاه[3].

المطلب الثاني: إيداع وإعلان قائمة شروط البيع:

بعد تحرير قائمة شروط البيع من قبل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ على العقار المحجوز، يجب إيداعها لدى امانة ضبط المحكمة، هذا الإيداع يترتب عنه تحديد جلسة الاعتراضات، و إلزامية إعلان قائمة شروط البيع بالتبليغ و النشر وفق ما سيأتي بيانه.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع و تحديد جلسة الاعتراضات:

سبق و أن عرفنا أن قائمة شروط البيع هي الوثيقة التي يحررها المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بناء على طلب الدائن الحاجز، و هذا بعد رفض المدين المحجوز عليه تسديد الدين الذي عليه، هذا المحرر يجب أن يتم إيداعه بالمحكمة، و أن يكون مرفقا بكل الوثائق المثبتة للدين و إجراءات التنفيذ و الحجز، كما ان هذا الإيداع يترتب عنه تحرير محضر إيداع، و تحديد جلسة الاعتراضات، و إعلان قائمة شروط البيع.

أولا: إيداع قائمة شروط البيع:

تبدأ الإجراءات الخاصة بالتمهيد لبيع العقار بإيداع قائمة شروط البيع، فالإيداع يعني وضع القائمة لدى كتابة الضبط التابعة لمحكمة التنفيذ في ميعاد معين و بأوضاع خاصة،[4] و يجب هنا معرفة الشخص القائمة بالإيداع و ميعاده.

أ- الشخص القائم بإيداع قائمة شروط البيع و طريقة الإيداع:

تنص المادة 737 الفقرة الأولى من ق إ م إ على أنه:" ... يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".

([1])- رضا حسيان، نفس المرجع، ص81.

([2]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 131.

([3]) - سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نصا- شرحا- تعليقا- تطبيقا، القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر سنة 1429ه الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 م، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 02، ط 1، دار الهدى، الجزائر، ص954

([4])- رضا حسيان، المرجع السابق، ص 83.

وبالتالي إيداع قائمة شروط البيع يكون من قبل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بطلب من الدائن الحاجز، و يتم الإيداع لدى امانة ضبط المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز، و في حالة تعدد العقارات المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع لدى امانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات[1].

ففي حالة وحدة العقار يتم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز، أما إذا تعددت العقارات المحجوزة أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، وتعددت بالتالي مواطنها، فإن القائمة تودع في امانة ضبط أي محكمة يتواجد فيها أحد هذه العقارات، حيث ترك المشرع الجزائري للمحضر القضائي الحرية في الاختيار، ما بين المحاكم المختصة، وغالبا ما يؤول الاختصاص إلى المحكمة التي يوجد بها ديوان المحضر القضائي[2].

فبمجرد استفاء قائمة شروط البيع لكل البيانات التي يتطلبها القانون، يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة ومرفقاتها بأمانة ضبط المحكمة، بعد تسديد الرسم القضائي المقدر بـ 1500 دج، حسب المادتين 213 و 265 من قانون التسجيل، والمادة 18 من قانون المالية لسنة 2001، ثم تسجل في سجل خاص يسمى " سجل إيداع العقود المختلفة "، هذا السجل يمسك من قبل أمين الضبط بالمحكمة، ومن ثمة يؤشر رئيس المحكمة التي أصدرت امر الحجز على المحضر المتضمن إيداع قائمة شروط البيع[3].

باعتبار أن المحضر القضائي هو القائم بالإجراءات المتعلقة بالتنفيذ والإيداع، واجب عليه بعد ان يطلب ذلك الدائن الحاجز مباشرة الإجراءات أو غيره من الدائنين، ولعل الحكمة التي توخاها المشرع في ذلك هو تفادي تقاعس الدائن المباشر للإجراءات إذا ما تعدد الدائنون في مواصلة الإجراءات أو بتواطؤ مع المدين.[4]

في الأخير يحرر المحضر القضائي محضر إيداع قائمة شروط البيع، يبين فيه تاريخ الإيداع ومكانه، و يتم إرفاق نسخة منه بملف البيع بالمزاد العلني.

ب ـ ميعاد إيداع قائمة شروط البيع:

لم يحدد المشرع الجزائري وفقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميعادا ناقصا لإيداع قائمة شروط البيع، عكس قانون الإجراءات المدينة القديم[5] الذي حدد تاريخ إيداع القائمة خلال

(1)- راجع المادة 737 ق إ م إ الفقرة الثانية.
(2)- إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص34.
(3)- إسماعيل قطاف، نفس المرجع ، ص35.
(4)- رضا حسيان، المرجع السابق، ص86.
(5)- المادة 386 من قانون الإجراءات المدنية رقم 154/66، المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 08 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم.

الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء و لم يرتب على انقضائه سقوط الحجز، مثلما ذهب إليه المشرع الفرنسي بتحديد مدة أربعين يوما لإيداع القائمة من تاريخ تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية وإلا سقط الحجز[1].

كذلك ما ذهب إليه القانون المصري في المادة 414، أن مباشر الإجراءات يودع قلم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع في خلال تسعين يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، وإلا أعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن،[2] وهذا الميعاد يكون ميعادا ناقصا، يجب اتخاذ الإجراءات خلاله، ويمكن للدائن مباشر الإجراءات أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع في أي يوم خلال الميعاد، ولو كان في ذات يوم تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه.[3]

المشرع الجزائري وفقا للمادة 737 من ق إ م إ، اعطى المدين المحجوز عليه اجل ثلاثون (30) يوما من تبليغه من قبل المحضر القضائي بأمر الحجز للوفاء بالدين، و بعدها يمكن تحرير و إيداع قائمة شروط البيع، و لم يحدد آجال معينة تودع فيها القائمة، و لم يرتب أي جزاء على عدم إيداعها.

ثانيا: مرفقات قائمة شروط البيع:

أوجبت المادة 738 من ق إ م إ أن ترفق بقائمة شروط البيع عند إيداعها مجموعة من الأوراق وهي:

أ- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين:

يعرف السند التنفيذي: بأنه عمل قانوني يتخذ شكلا معينا، ويتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري[4]، فهو عبارة عن وثيقة أو مستند كتابي بالحق المراد تنفيذه، ويلزم تقديمه لجهة التنفيذ لإجرائه5، وعليه تنص المادة601 من ق إ م إ على أنه" لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية..." ، وتتمثل السندات التنفيذية فيما يلي:

- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والاحكام المشمولة بالنفاذ المعجل و يعتبر الحكم القضائي أهم أنواع السندات التنفيذية وأعلاها مرتبة لأنه يؤكد الحق الموضوعي على نحو قاطع،

([1])- حسيان رضا، المرجع السابق ، ص 87.

([2])- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق ، ص 678.

([3]) - محمود السيد عمر التحيوى، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، ص9.

([4])- مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقا لأحداث التعديلات لقانون التنفيذ دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، سنة 2008، ص 47.

([5])- احمد سيد أحمد محمود، أصول التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني (وفقا لأحدث التعديلات التشريعية والأحكام القضائية والأراء الفقهية)، ط1، دار الكتاب الجامعي، دولة الإمارت العربية المتحدة- الجمهورية اللبنانية، سنة 2015، ص 140.

فمن ناحية، يحيط تكوينه ضمانات كافية لبلوغ الحقيقة، إذ يصدر بعد التحقيق في وقائع الدعوى وأدلتها، ومن ناحية أخرى يكفل له القانون فاعلية حاسمة في تأكيد الحق عن طريق حجية الشيء المقضي فيه1.

بالإضافة إلى السندات الأخرى والمتمثلة في :

- الأوامر الإستعجالية،
- أوامر الأداء،
- الأوامر على العرائض،
- أوامر تحديد المصاريف القضائية،
- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة إلتزاما بالتنفيذ،
- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة،
- محضر الصلح،
- أحكام التحكيم،
- الشيكات والسفاتج،
- العقود التوثيقية،
- محاضر البيع بالمزاد العلني،
- أحكام رسو المزاد القضائية ،

حيث ذكرها المشرع على سبيل الحصر في المادة 600 من ق إ م إ، كما تنص المادة 602 من ق إ م إ على أنه: " لكل مستفيد من سند تنفيذي، الحق في الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة601 أعلاه، تسمى" النسخة التنفيذية "، توقع من طرف رئيس أمناء الضبط، أو الضابط العمومي، حسب الحالة وتحمل عبارة " نسخة تنفيذية مطابقة للأصل "وتختم بالختم الرسمي للجهة التي أصدرته".

إذا كان السند التنفيذي محررا بلغة أجنبية، كما لو كان عقد رهن رسمي محررا بلغة أجنبية، فإنه يكلف الدائن الحاجز أن يودع ترجم رسمية لعقد الرهن الرسمي، مشمولة بالصيغة التنفيذية2.

ب- نسخة من أمر الحجز:

يقصد بالحجز على العقار: ان يضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين وذلك من اجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع[3] ، حيث يقوم الدائن او ممثله القانوني او الاتفاقي تقديم طلب الحجز على العقار او الحقوق العينية العقارية الى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موقع العقار،

(1)- عبده جميل غضوب، الوجيز في إجراءات التنفيذ "دراسة مقارنة"، ط1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، سنة 2013، ص 21.

(2) - محمود السيد عمر التحيوى، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 5.

(3)- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 217.

مرفقا بالوثائق والسندات الخاصة بالدين والعقار محل الحجز[1]، على ان يتضمن الطلب مجموعة من البيانات الضرورية لإجراء الحجز التي نصت عليها المادة 722 من قانون الاجراءات المدنية الادارية المتمثلة فيما يلي:

1 - اسم ولقب الدائن، كما يتضمن الطلب بيان الموطن الحقيقي للدائن وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/او الحق العيني العقاري.

2 - اسم ولقب المدين وموطنه: هذا البيان يمكن من معرفة الشخص الذي يمثل صفة المدين، وهذا الأخير يعتبر المنفذ ضده عند قيام الدائن بإجراء استصدار أمر الحجز.

3 - وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجز مع بيان موقعه: يتم ذكر كل ما يفيد في تعيين العقار المراد حجز، فيبينه بيانا نافيا للجهالة، و بهذا يبين الدائن نوع الملكية فردية، مشاعة أو مشتركة، كما يبين طبيعة العقار أرض فلاحية فيها أشجار وثمار، أرض عمرا نية مبينة أو غير مبينة، وتبيان حدود العقار وموقعه، بالإضافة إلى مساحته وحتى مشتملاته من حقوق، كحق الارتفاق، عقارات بالتخصيص وكافة التحسينات التي تعود على المالك بالمنفعة.

يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة بوصف العقار، ومشتملاته وهذا الامر غير قابل للطعن[2].

ويصدر رئيس المحكمة أمرا على عريضة بحجز العقار او الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ ايداع الطلب، ويجوز للدائن ان يستصدر أمرا واحدا بالحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية لمدينه، حتى ولو كانت تقع في دوائر اختصاص مختلفة، مع مراعاة ان يتضمن الامر البيانات المنصوص عليها في المادة 3/724 من ق إ م إ[3].

وقد نصت المادة 724 من ق إ م إ على انه يتم الحجز بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة إقليميا وهو ذلك الذي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار، على ان يتم الفصل فيه في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام من تاريخ ايداع الطلب، كما يجب ان يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به، وفي هذا الصدد يرى الأستاذ أحمد أبو الوفا: أنه إذا ذكر الدائن في التنبيه المبلغ المطلوب من الدين وكان هذا المبلغ لا يتطابق مع حقيقة الواقع أي لا يتفق والثابت بالسند التنفيذي بأن

([1]) - العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والادارية، ط1، دار الكتاب الحديث، القاهرة، سنة 2014، ص147.

([2]) - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 الخصومة- التنفيذ- التحكيم، دار الهدى، الجزائر، ص491.

(3) - العربي شحط عبد القادر، نفس المرجع ، ص148.

كان أكثر من الدين أو أقل، فلا يترتب عنه بطلان ويعتد بالتنبيه على الرغم من ذلك يصح التنفيذ لاقتضاء أقل المقدارين[1].

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين، ويستخرج هذا التاريخ من محضر التبليغ والتكليف بالوفاء الذي يعده المحضر القضائي.

3- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، و لا سيما موقعه و حدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و اذا كان العقار بناية، يبين الشارع و رقمه وأجزاء العقار، وإذا كان عقار حضري أو ريفي، صالح للبناء أو زراعي يحوي منشآت، وتستخرج هذه المعلومات من سند ملكية العقار والوثائق اللاحقة به[2].

ج- نسخة من التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني:

يتولى عملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقار المحضر القضائي المصرح له قانونا بإستلام الملف والكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه، ويتم ذلك بموجب محضر تبليغ يشتمل فضلا عن البيانات العامة الواجب توافرها في أوراق المحضرين، البيانات التي نصت عليها المادة 379 من ق إ م إ وهي ذكر السند التنفيذي وتبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتا بحكم، وحضور المدين أو غيابه في إجراءات الحجز.

ليقوم بعدها المحضر القضائي بإعذار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال فإن أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون في مصلحة الشهر العقاري ويصبح نهائيا، ذكر موقع العقار وصفته ومشتملاته بدقة، و لقد نص على هذا الإجراء في المادة 725 / 2 من ق إ م إ، والتي ركز فيها على محتوى البيان المتعلق بالإنذار، حيث جاءت صياغتها كالتالي: " ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار، أو الحق العيني العقاري جبرا عنه"، ومنه يكون الذهاب مباشرة للبيع على إعتبار أن قيد الأمر يتم فور تبليغه.

د - نسخة من شهادة عقارية:

تقدم هذه الوثيقة مع مرفقات قائمة شروط البيع، وهي عبارة عن كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بالمحافظة بالعقارية المختصة بالقيود الواردة على العقار المحجوز عليه محل التنفيذ، وتحرر هذه الشهادة في مواجهة المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني –إن وجد- وحائز العقار، في حالة التنفيذ على عقار الحائز، حتى يتمكن دائني هؤلاء من الإشتراك في الإجراءات، وهذه الشهادة العقارية

(1) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، 661.
(2) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص 26.

قد تكون إيجابية إذا اشتملت على ما ثبت بهذا الفهرس من تسجيلات، وقيود مرتبة على العقار المحجوز، وقد تكون سلبية إذا خلا الفهرس المعد لذلك من التسجيلات أو القيود[1].

ت- مستخرج جدول الضريبة:

شهادة تبين الضريبة العقارية، أو عوائد المباني بحسب ما إذا كان المحجوز عليه من المباني، أو من الأراضي للتأكد من صحة البيان الخاص بتحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز عليه.
والذي يحدد طبقا للضريبة الأصلية المربوطة على المحجوز عليه[2].

إن الغاية المتوخاة من إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات، تكمن في تمكين أي طرف من الإطلاع على جميع الإجراءات المتخذة والسندات التي بنيت عليها الإجراءات، ومراقبة مدى صحتها، بالإضافة إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار و/ أو الحق العيني العقاري من أجل تبليغهم بقائمة شروط البيع، وتمكينهم من الإطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها واعتبارهم طرفا من الإجراءات[3].

ثالثا: تحديد جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع:

يترتب على إيداع قائمة شروط البيع من قبل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، تحديد جلسة للاعتراض عليها من قبل أشخاص معينين، بعد تبليغهم من قبل المحضر القضائي، والفصل في هذه الاعتراضات.

ويتضح من إستقراء المواد المتعلقة بالتنفيذ على العقار المحجوز، انه يجب منح فرصة أو مدة زمنية معينة لتمكين أشخاص معينين والمبلغين بقائمة شروط البيع لتقديم الاعتراض عليها، و تاريخ جلسة الاعتراض على قائمة شروط البيع يعد من البيانات الأساسية التي يجب أن تتضمنها هذه القائمة، ويتم تحديد هذا التاريخ باليوم و الساعة، باعتبار أن قبول الاعتراض من الأشخاص الذين منحهم القانون هذا الحق شكلا من عدمه، يرتبط بآجال معينة بالنظر لتاريخ جلسة الاعتراضات.

بعد إيداع المحضر القضائي قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليميا على محضر إيداع القائمة و يحدد جلسة الاعتراضات، و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادها[4]، و قد يتم تفويض الاختصاص بتحديد تاريخ هذه الجلسة من قبل رئيس المحكمة، لقاضي بنفس المحكمة عادة يكون هو المكلف بقسم البيوع العقارية.

([1]) - محمود السيد عمر التحيوى، إجراءات الحجز وآثاره العامة، المرجع السابق، ص 86.
([2]) - محمود السيد عمر التحيوى، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 5.
([3]) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص83.
([4]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص242.

الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط البيع:

بعد قيام القائم بالتنفيذ وهو المحضر القضائي المكلف من الدائن الحاجز، بإعداد و إيداع قائمة شروط البيع أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا، والتي تكون مرفقة بالوثائق السابق ذكرها، و تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات وجلسة البيع من قبل رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيوع العقارية، يقوم المحضر القضائي وجوبا بتبليغ هذه القائمة لأشخاص محددين، والاعلان عنها لكل من يرغب في الاطلاع عليها بالنشر والتعليق.

أولا: تبليغ قائمة شروط البيع:

لقد اوجب القانون تبليغ قائمة شروط البيع لأشخاص معينين، و هؤلاء الأشخاص هم الذين لهم الحق في الاعتراض عليها، حيث ان الهدف من الاعتراض هو تطهير الإجراءات من العيوب و تصفيتها قبل الوصول إلى مرحلة البيع، سواء تعلق الأمر ببطلان الإجراءات أم تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توفرها لصحة البيع، أم تعلقت بشروط البيع[1].

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع من قبل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، كما حدد آجال لذلك.

أ- الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع:

أوجب المشرع على المحضر القضائي بموجب المادة 740 من ق إ م إ تبليغ قائمة شروط البيع لأشخاص معينين وهم:

1 ـ المدين المحجوز عليه، لشخصه أو في موطنه أو محل إقامته[2].

2 ـ الكفيل العيني و الحائز للعقار و / أو الحق العيني العقاري إن وجدا.

3 ـ المالكين على الشيوع إن كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعا، و الشيوع هو تعدد الملاك للشيء الواحد دون ان يكون لأي منهم نصيب مفرز محدد، حيث يملك كل منهم حصة شائعة في الشيء بأكمله على نسبة معينة فيه، كالنصف أو الثلث أو الربع،[3] و عرفت المادة 713 من القانون المدني الجزائري الملكية الشائعة بما يلي: " إذا ملك اثنان او أكثر شيئا، و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع، و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك"[4].

وقد أجاز المشرع بموجب المادة 721 فقرة 1 من ق إ م إ الحجز على العقار المملوك ملكية شائعة.

([1])- جميلة فسيح، بيع العقار والمنازعات المتعلقة به، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون المنازعات، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19 مارس 1962، السنة الجامعية 2021/2020، ص262.

([2])- حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق ،جامعة باجي مختار عنابة، سنة 2009/2002،ص196.

([3]) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج8، فقرة 485، ص799

([4])- القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

4 ـ الدائنين المقيدين كل بمفرده، كأصحاب الرهون أو حقوق الامتياز أو الاختصاص على العقار، وهم الذين ظهرت حقوقهم في الشهادة العقارية الواجب إرفاقها بالقائمة، و يجب إشراكهم في الإجراءات لأن البيع يؤدي إلى تطهير العقار من حقوقهم[1].

5 ـ بائع العقار أو مقرض ثمنه او الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد، و يقصد ببائع العقار، الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين و الذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع، مع قيد حقه وفقا للقانون، أما المقايض فهو الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه في يد المدين ولم يستوفي مبلغ الفرق في عملية المقايضة، مع قيد حقه وفقا للقانون، مع إنذارهما برفع دعوى الفسخ بالنسبة للأول و لعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، وبالنسبة لمقرض ثمن العقار فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز[2].

أما في حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى.

والجدير بالملاحظة ان هذه المادة والمواد اللاحقة لها لم تربط بطلان إجراء التبليغ بعدم تبليغ أحد الأشخاص السابق ذكرهم، و إذا لم يحصل إخبار أي من هؤلاء بالإيداع، كانت الإجراءات التالية باطلة، أما عدم إخبار أحدهم فلا يرتب البطلان، و إنما يقتصر الجزاء على عدم الاحتجاج بإجراءات التنفيذ في مواجهته، فإن هناك من لم يتم تبليغه من أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، فلا يؤدي البيع بالمزاد العلني إلى تطهير العقار من حقه[3].

ب ـ أجل التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

يتضح جليا من استقراء النصوص المتعلقة بقائمة شروط البيع أن أجل التبليغ الرسمي يجب ان يكون خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع للأشخاص المفصلين سابقا حسب نوع كل بيع، وهذا الأجل نصت عليه المادة 740 من ق إ م إ التابعة للبيوع الجبرية[4].

هذا عكس باقي البيوع العقارية الخاصة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع و بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني بطلب من مالكها، والمنصوص عليها بالمواد 785 و787 و788 فقرة 2 من ق إ م إ، والتي لم تحدد أجلا للتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع،

([1])- محمد نصر محمد، أحكام و قواعد التنفيذ، الطبعة الأولى 2012، دار الراية للنشر و التوزيع، عمان الأردن، ص414

([2])- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص298.

([3])- محمد نصر محمد، نفس المرجع، ص415

([4])- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص142.

لكنها نصت على وجوب التبليغ لها، و يفهم من ذلك أنها تخضع لنفس الأجل الوارد بالمادة 740 السابقة الذكر.

ج ـ بيانات التبليغ الخاص قائمة شروط البيع.

يحرر القائم بالتنفيذ و هو المحضر القضائي محضر تبليغ رسمي لقائمة شروط البيع، ويجب أن يتضمن فضلا عن البيانات المعتادة، بيانات أخرى نصت عليها المادة 741 من ق إ م إ، و تتمثل فيما يلي:

1ـ تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2 ـ تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

3 ـ الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

4 ـ تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني إذا تم تحديد تاريخها في نفس الوقت مع تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات، ولكن يمكن أن لا يتضمن محضر تبليغ قائمة شروط البيع تاريخ جلسة البيع، باعتبار ان المادة 747 من ق إ م إ قد سمحت بتحديدها بموجب أمر على عريضة بناءا على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، و هذا في حالة عدم تحديدها لدى إيداع قائمة شروط البيع بأمر منفصل.

5 ـ إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

طبقا للقواعد العامة يترتب البطلان كجزاء على خلو ورقة التبليغ الرسمي من البيانات العامة الواجب توفرها في كافة أوراق المحضرين القضائيين، كما يترتب على إغفال البيانات المنصوص عليها في المادة 741 السابق ذكرها[1].

ثانيا: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع:

هناك أشخاص غير واجب تبليغهم بقائمة شروط البيع، و لكن يجب أن يحاطوا علما بإجراءات التنفيذ على العقار، و ذلك حتى يتمكنوا من إبداء ما قد يكون لديهم من اعتراضات على التنفيذ، فأوجب القانون إعلان قائمة شروط البيع، و أجاز لأي شخص الاطلاع عليها و لم يشترط صفة معينة لذلك[2].

فلم يكتفي المشرع الجزائري بضرورة إخبار أصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، بل اوجب كذلك أن يقوم المحضر القضائي خلال الثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية، و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة

(1)- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص244.

(2) - أحمد هندي، المرجع السابق، ص447.

حتى يكون لكل شخص الحق في الاطلاع على القائمة و إبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 748 من ق إ م إ.

ويتم وفقا للمادة السابقة الذكر إرفاق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع، إما في مكتب المحضر القضائي وإما في أمانة ضبط المحكمة.

(1)- حمة مرامرية، المرجع السابق، ص197.

المبحث الثاني: الاعتراضات، والتمهيد لجلسة البيع:

إن الهدف من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأشخاص المبينين بالمادة 740 السابق ذكرها، أن يكون لهم الحق في تقديم الاعتراضات و التي قد تتعلق بتعديل شروط البيع أو بطلان قد شاب قائمة شروط البيع أو الإجراءات السابقة عليها، و بالتالي يجب بيان ما المقصود بالاعتراضات، وما هي آجال تقديمها، ومن يحق لهم تقديمها، وموضوع الاعتراض، كما يمكن تقديم طلب لوقف إجراءات البيع قبل جلسة البيع.

بعد الفصل في جميع و طلبات وقف البيع، فإنه لا بد من التمهيد لجلسة البيع بالإعلان عنها، بالتبليغ والنشر.

المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع، و طلب وقف البيع:

عند إيداع قائمة شروط البيع امانة ضبط المحكمة الصادر عنها امر الحجز، يتم تحديد تاريخ معين للنظر فيما قد يقدم من اعتراضات على هذه القائمة من قبل من لهم الحق في ذلك، وبالتالي لا بد من تبيان ما المقصود من الاعتراض على قائمة شروط البيع، و من هم الأشخاص الذين لهم هذا الحق، وكيفية تقديمه و الآجال القانونية، و موضوع الاعتراض، كما أن هناك حالات لا تتعلق بالاعتراض على قائمة شروط البيع، وإنما على بيع العقار المحجوز في حد ذاته، هذه الحالة هي طلب وقف البيع قبل جلسة البيع بالمزاد العلني.

الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

للإحاطة بهذا الموضوع لا بد من تبيان ما المقصود بالاعتراض، و من يحق لهم تقديمه، وإن كان تقديمه متاحا لجميع من يرى ان له مصلحة في بيع العقار من عدمه أم لا، كما أن الاعتراض هدفه هو إلغاء قائمة شروط البيع، و قد ينصب أساسا على قائمة شروط البيع و ما تتضمنه من بيانات، كما قد ينصب على الإجراءات السابقة لها.

أولا: المقصود بالاعتراض على قائمة شروط البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع و الإعلان عن هذا البيع، أتاح القانون لكل ذي مصلحة الاعتراض على ما جاء بهذه القائمة من شروط أو على ما تم اتخاذه من إجراءات، فتهيئة العقار للبيع تقتضي تصفية كل المنازعات التي تتعلق ببيعه، بحيث إذا تم الفصل فيها أصبح العقار معدا للبيع الجبري[1].

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع في جانبها الموضوعي هو:" المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط، و بعبارة أخرى مضمون الاعتراض هو تطهير الإجراءات

([1])- محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص417.

من كل العيوب التي قد شابتها و ذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ، سواء تعلق الأمر ببطلان إجراءاته، أم تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توفرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع، و المشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع، بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل"[1].

أي أن الاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة موضوعية منطقة بالتنفيذ على العقار يتم بموجبها التمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة أو بطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب شكلي أو موضوعي أو الاعتراض عليها لأي سبب أخر يكون مؤثرا في طريقة التنفيذ أو في صحته أو في جوازه[2].

ثانيا: من يحق لهم تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع:

حددت المادة 742 من ق إ م إ الأشخاص الذين يحق لهم تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع، بنصها: " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، او ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاث (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها".

بالتالي تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع مخولة للأشخاص الآتي ذكرهم: المدين، الحائز و الكفيل العيني، و الدائنين المقيدين، و المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا، و بائع العقار و مقرض ثمنه، و يفترض توفر المصلحة القانونية لدى الأشخاص السابق ذكرهم لتقديم الاعتراض.

ما يفهم من نص المادة 748 فقرة 2 من ق إ م إ التي تنص على أنه: "يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائية أو في أمانة الضبط"، أن المشرع منح حق الاعتراض كذلك لكل من له مصلحة قانونية حقيقة، كأصحاب حق الانتفاع و الارتفاق على العقار ومستأجريه ومدعي الاستحقاق[3].

لكن لا تكفي مجرد المصلحة الاقتصادية، فليس لشخص لا صلة له بالعقار أن يعترض على شروط القائمة على أساس انه سوف يتقدم لشراء العقار و من مصلحته تعديل شروط البيع[4].

ثالثا: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع و الفصل فيه:

الاعتراض على قائمة شروط البيع مضبوط بإجراءات معينة، و أجال يجب احترامها، و إلا يتم رفضه شكلا بغض النظر عن موضوعه، و يتم الفصل فيه كذلك في آجال محددة.

([1])- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص146.
([2])- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص697.
([3])- حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 201
([4])- محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 417.

أ- اجراءات الاعتراض وآجاله:

بعد قيام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا، مرفقة بالمستندات الواجب تقديمها، يقوم رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيوع العقارية بتحديد تاريخ وساعة انعقاد جلسة الاعتراضات بالتأشير على قائمة شروط البيع، وبالتالي كل من له حق تقديم الاعتراض يكون على علم بتاريخ وساعة انعقاد الجلسة من التبليغ والإعلان عن قائمة شروط البيع.

يقدم الاعتراض ممن لهم الحق في ذلك بموجب عريضة توجه إلى رئيس المحكمة قبل ثلاث (03) أيام على الأقل من التاريخ المحدد لجلسة الاعتراضات، و إلا سقط حقهم في التمسك بها[1]، والسقوط هنا كجزاء متعلق بالنظام العام فيجب على القاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه[2]، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.

الهدف من تحديد هذا الميعاد هو أن تتاح الفرصة لكل من يهمه الامر بأن يطلع على هذه الاعتراضات، قبل الجلسة المحددة لنظرها، و من جهة أخرى تمكين المحكمة من الاطلاع عليها قبل الجلسة حتى تستطيع الفصل فيها في نفس الجلسة دون تأجيل لذلك[3].

أما فيما يخص رسم تسجيل عريضة الاعتراض فقد كانت تنص المادة 208 من قانون التسجيل[4]، أنه تخضع للرسم الثابت المقدر بـ 500 دج كل العقود التي لم تحدد تعريفتها بأي مادة من هذا القانون والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل رسم نسبي، و رفع هذا الرسم إلى (1500 دج) بموجب قانون المالية لسنة 2015[5] في المادة 19 منه التي عدلت المادة 208 السابق ذكرها.

إذا تم تسجيل الاعتراض، فلا يلزم إعلانه لذوي الشأن ولا حاجة لتكليفهم بالحضور، لأنه سبق إعلانهم بتاريخ جلسة الاعتراضات عند إخبارهم بإيداع القائمة، كما ان إجراءات الإعلان العام وحق الاطلاع على القائمة المقرران للكافة، كفيلان بإعلام الكافة بتحديد ميعاد الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات[6].

([1]) - راجع المادة 742 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

([2]) - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 710.

([3]) - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص202.

([4]) - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

([5]) - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق لـ 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية العدد 78 لسنة 2014.

([6]) - على أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية، 2008، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص286.

وكما سبق تناوله فقائمة شروط البيع في حالة البيع الجبري يجب أن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ورتبت الفقرة ما قبل الأخيرة منها القابلية للإبطال لقائمة شروط البيع، في حالة خلوها من احد تلك البيانات، بناءا على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه في ذلك، وهذا قد يتعارض مع الأجل المحدد سابقا بثلاث (03) أيام قبل جلسة الاعتراض و إلا سقط الحق في ذلك[1].

تقديم الاعتراض لا يمنع من تقديم اعتراض آخر عن طريق التدخل في الاعتراض من معترض آخر، حتى و لم كان موضوع الاعتراض الجديد يختلف عن موضوع الاعتراض الأول، لأنه لا يتدخل منضما إلى من قدم الاعتراض[2].

ب ـ الفصل في الاعتراض:

تعقد جلسة الاعتراضات في التاريخ و الساعة المحددين لها في غرفة المشورة[3]، بحضور المعترض والحاجز و المحضر القضائي، و ينظر فيها رئيس المحكمة في إطار وظيفته الولائية[4].

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر ولائي غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ انعقاد الجلسة، فإذا قبل رئيس المحكمة الاعتراض امر بإلغاء قائمة شروط البيع وتجديدها على نفقة المحضر القضائي، أما إذا رفض الاعتراض فإنه يأمر بمواصلة إجراءات الإعلان عن جلسة البيع.

يعد الفصل في مدى قانونية قائمة شروط البيع اختصاص أصيل لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع، و يمكنه تفويض هذا الاختصاص لقاضي بنفس المحكمة، و لكن لا يمكن لقاضي البيوع العقارية إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي تم على أساسها البيع بالمزاد العلني، وهذا أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 10/09/2020 ملف رقم 1247088، أين جاء فيه :" انه لا يدخل ضمن صلاحيات قاضي البيوع العقارية إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي تم على أساسها البيع بالمزاد العلني، و إنما هو مجرد قاض إجرائي يتأكد من صحة إجراءات هذا البيع"[5].

يلاحظ في هذه الجزئية اختلاف بين القانون الجزائري و القانون المصري في أن الفصل في الاعتراض في هذا الأخير يكون عن طريق حكم قضائي قابل للطعن فيه، فالحكم الصادر

([1]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 149.

([2]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 701، د/علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 286 .

([3]) - غرفة المشورة معناه جلسة تعقد بمكتب رئيس المحكمة أو القاضي الفاصل في الاعتراضات، و ليس في جلسة علنية.

([4]) - نصر الدين علوقة و محمود بولقصيبات، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية وعملية للقضاء الاستعجالي العادي دون الإداري، دار الكتاب الحديث، ص157.

([5]) - مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2020، ص 60.

في الاعتراض باعتباره حكما صادرا في منازعة موضوعية في التنفيذ ـ يقبل الطعن فيه وفقا للقواعد العامة للطعن في الأحكام[1].

كذلك المشرع الأردني رتب على تقديم الاعتراض في ميعاده و بالشكل المحدد، وقف إجراءات التنفيذ حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام نهائية، و اعتبر التاريخ الاحتمالي الذي سبق تحديده لجلسة البيع ـ عند إيداع القائمة ـ كان لم يكن، و يحدد القاضي بعد الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام واجبة النفاذ، و إذا قضت برفض الاعتراض جاز لها أن تشمل حكمها بالنفاذ المعجل ـ بكفالة أو بدون كفالة ـ لكونه حكما صادرا لمصلحة طالب التنفيذ في منازعة متعلقة به[2].

لم يرتب القانون الجزائري على تقديم الاعتراض وقف إجراءات البيع، و اعتبار تحديد تاريخ جلسة البيع كأن لم يكن، بل تبقى إجراءات التنفيذ قائمة و التاريخ المحدد لجلسة البيع كذلك لحين الفصل في الاعتراض بالقبول أو الرفض، فإذا تم رفض الاعتراض فإن تحديد جلسة البيع يبقى قائما، وفي حالة قبول الاعتراض و إلغاء قائمة شروط البيع، هنا يلغى معها التاريخ المحدد لجلسة البيع.

إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، بعد الحصول على اشهاد من أمين الضبط بعدم تقديم أي اعتراضات.

رابعا: موضوع الاعتراض:

منح المشرع الجزائري للأشخاص المذكورين بالمادة 740 من ق إ م إ، حق الاعتراض على قائمة شروط البيع المودعة لدى امانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا من قبل الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي، و يتم الاعتراض بإثارة أوجه البطلان المتعلقة إما بإجراءات التنفيذ أو ملاحظات على الشروط المدرجة في قائمة شروط البيع أو تخلف احد البيانات الأساسية بها.

أ- التمسك ببطلان الإجراءات السابقة على تحرير قائمة شروط البيع:

باعتبار أن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني يتم بعد القيام بعدة إجراءات، تتعلق بالحجز على العقار وما يليه من إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز، و يمكن للأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع، إثارة أوجه تتعلق ببطلان إجراءات التنفيذ، وهذا لأسباب شكلية أو موضوعية، و يتم تبيان العيب الذي شاب الإجراءات السابقة في الشكل أو الموضوع.

يمكن أن يكون الاعتراض عبارة عن التمسك بأوجه بطلان شابت إجراءات التنفيذ التي تم اتخاذها قبل جلسة الاعتراضات على القائمة، سواء كان البطلان مبنيا على أسباب شكلية: كالبدء في التنفيذ دون اتخاذ مقدمات، او إغفال شهر امر الحجز، أو اتخاذ الإجراء دون استيفاء البيانات اللازمة

(1)- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق ص725.
(2)- محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 423.

فيه، أو كان الاعتراض مبنيا على أسباب موضوعية، كأن يكون العقار مما لا يجوز الحجز عليه، او عدم توافر الصفة في أحد الأطراف، أو ان يكون سند التنفيذ لا يجوز التنفيذ بمقتضاه جبرا، كما لو كان حكم غير نهائي وغير مشمول بالنفاذ المعجل أو كان محررا موثقا طعن فيه بالتزوير[1].

فقد يكون الاعتراض يتمثل في بطلان الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات، و قد يؤسس على عيب شكلي ناتج من عدم إتباع القواعد الإجرائية كإجراء الحجز على العقار دون الحصول على أمر من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار أو عدم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية (المادة 728 من ق إ م إ)[2] .

ومن امثلة العيوب التي تلحق إجراءات التنفيذ العيب الذي يشوب تنبيه نزع الملكية أو إنذار الحائز أو إيداع القائمة أو مرفقاتها، و هذه تعتبر دفوعا بالبطلان لأسباب شكلية[3].

ب ـ الملاحظات على شروط البيع الواردة بالقائمة:

يتم تحرير قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز، و يدرج فيها بيانات أساسية، بحيث يتم من خلالها تعيين العقار المحجوز، و السند الذي تم بموجبه الحجز عليه، وشروط البيع، و تاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني و رقم تسجيلهما و تاريخه و غيره من البيانات، وترفق القائمة بمجموعة من المستندات أوجبها القانون، و تحديد الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة، والذي يحدد بموجب خبرة قضائية وفق ما سبق ذكره.

الملاحظات التي يتم إبدائها على قائمة شروط البيع في حد ذاتها، هي كل اعتراض يوجه إلى شروط البيع الواردة بها بهدف حذف بعضها، أو إضافة شروط جديدة، أو تعديل في الشروط القائمة، او تغيير في الثمن الأساسي،[4] أي الملاحظات على شروط الواردة في قائمة شروط البيع هي التي تتوجه للشروط التي تتضمنها قائمة شروط البيع او مرفقاتها، سواء لطلب حذفها أو تعديلها أو إضافة أو تغيير فيها.

تقديم هذه الملاحظات يتم كتابة بإيداعه لدى امانة ضبط المحكمة بموجب اعتراض دون رفع دعوى قضائية.

قد يرجع العيب الشكلي إلى قائمة شروط البيع ذاتها، و ذلك بعدم إيداعها في الميعاد المحدد -أو تودع غير مستوفاة للبيانات الجوهرية المنصوص عليها في المادة 737 وقد سبق ذكرها-

(1) - محمد ناصر محمد، المرجع السابق، ص418.
(2) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص245.
(3) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 286
(4) - علي أبو عطية هيكل، نفس المرجع.

أو لا تستوفي مرفقاتها المنصوص عليها في المادة 738 السابق ذكرها، او لا يتم التبليغ الرسمي بإيداعها[1].

كما قد يكون موضوع الملاحظة يتضمن طلب حذف أحد الشروط من القائمة بسبب مخالفتها للنظام العام أو للآداب، كاشتراط استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة بدون وجه حق، او إلزام المشتري بدفع مصاريف باهظة تزيد عما قرره القاضي قبل افتتاح المزايدة، و كذلك شرط بيع العقار صفقة واحدة بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على مجموعات مما قد يزيد من ثمنه[2].

الملاحظة على قائمة شروط البيع بالحذف، هي اعتراض يستهدف حذف بعض الشروط التي تكون مخالفة للقانون أو النظام العام، كشرط عدم رد الثمن عند استحقاق العقار، و الملاحظة بالإضافة هي اعتراض يستهدف إضافة شروط لم تكن موجودة بالقائمة، كأن يطلب مستأجر العقار أو صاحب حق انتفاع أو ارتفاق عليه الإشارة إلى حقه في القائمة حتى لا ينازعه فيه المشتري بالمزاد، و الملاحظة بالتعديل هي اعتراض بهدف تعديل بعض شروط القائمة، كطلب بيع العقار مجزءا بدلا من بيعه في صفقة واحدة أو العكس، أو طلب تعديل الثمن الأساسي بالزيادة أو النقصان[3].

الفرع الثاني: تأجيل ووقف بيع العقار المحجوز:

سبق الإشارة إلى أن الاعتراض على قائمة شروط البيع و الذي يقدم بموجب عريضة أمام أمانة ضبط المحكمة، و يفصل فيه بموجب أمر قضائي يصدره رئيس المحكمة او القاضي الذي يعين للنظر في الاعتراضات، يكون على وجهين، إما أن يتعلق بأوجه البطلان الموجهة إلى الإجراءات السابقة على إيداع قائمة شروط البيع، و إما ان يتعلق بالملاحظات على الشروط المدرجة في القائمة، ولكن بجانب هاتين الصورتين هناك حالات يجيز فيها القانون لذوي الشأن أن يبدوا ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع من خلال تقديم طلب لوقف بيع العقار أو طلب تأجيل البيع.

نص المشرع الجزائري في المادتين 743 و 744 من ق إ م إ على نوعين من الدعاوى الاستعجالية المترتبة عن إيداع قائمة شروط البيع بمناسبة إجراءات بيع العقار المحجوز[4]، و هي: دعوى وقف إجراءات البيع مؤقتا و دعوى تأجيل إجراءات بيع العقار.

أولا: طلب وقف بيع العقار المحجوز:

هناك ثلاث حالات يجيز فيها القانون طلب وقف البيع، و يكون بموجب دعوى قضائية، هذه الحالات نستعرضها فيما يلي:

([1]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص245.
([2]) - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص199.
([3]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص419.
([4]) - نصر الدين علوقة ومحمود بولقصيبات، المرجع السابق، ص67.

أ- طلب وقف البيع على بعض العقارات المحجوزة:

أجازت المادة 743 من ق إ م إ لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف إجراءات البيع على عقار و/ أو حق عيني عقاري أو اكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة احدى العقارات و / أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين، يحدد الأمر الاستعجالي العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع.

في هذه الحالة طلب وقف البيع يكون على بعض العقارات فقط مؤقتا، و تتحقق هذه الحالة عندما يتم بيع عدة عقارات في وقت واحد، و يكون طلب وقف بيع بعض العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز[1].

1 ـ من له الحق في رفع دعوى وقف البيع و إجراءاته:

رفع دعوى وقف إجراءات البيع مؤقتا جائزة لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، و يكون ذلك بموجب عريضة افتتاح دعوى استعجالية تسجل بنفس طريق تسجيل الدعاوى القضائية أمام أمانة ضبط المحكمة القسم الاستعجالي، و الذي قد يرأسه رئيس المحكمة أو قاضي يكلف بذلك، و إذا تم رفع هذه الدعوى و حانت جلسة البيع بالمزاد العلني للعقارات المحجوزة، يقوم قاضي البيوع العقارية بتأجيل البيع لحين الفصل في دعوى وقف إجراءات البيع.

ويجوز تقديم هذا الطلب بعد فوات ميعاد الاعتراض، وفي أية حالة تكون عليها الإجراءات إلى ما قبل اعتماد العطاء إذا طرأت ظروف تبرر تقديمه[2].

2 ـ الأمر الصادر في دعوى وقف إجراءات البيع مؤقتا:

يفصل في طلب وقف البيع مؤقتا لبعض العقارات المحجوزة بموجب أمر استعجالي، و تحدد فيه العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت، وفقا للمادة 743 من ق إ م إ في فقرتها الثانية.

وتنص نفس المادة في فقرتها الثالثة: "مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه "، و هنا لم يبين النص طريقة ذلك، و يرى الدكتور محمد صبري السعدي في هذه الحالة انه على الدائن أن يطلب ذلك بأمر على عريضة يرفعها إلى قاضي المحكمة المختصة.[3]

نلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري جعل طلب وقف البيع على بعض العقارات بعد إثبات أن قيمة أحد العقارات التي يستمر عليه التنفيذ كافية للوفاء بالدين، برفع دعوى استعجالية، وليس عن طريق

([1]) - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص200.
([2]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص420.
([3]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 248.

الاعتراض وفقا لبعض التشريعات العربية و منها المشرع الأردني، و الذي أجاز تقديم هذا الطلب عن طريق الاعتراض، فمصلحة المحجوز عليه تقتضي عدم بيع كل عقاراته إذا كان بيع احداها يكفي للوفاء بديون الحاجزين، لذلك أجاز له القانون طلب وقف بيع بعض العقارات أو وقف بيع جزء من العقار المحجوز إذا كان بيع الجزء الباقي يكفي[1].

وإذا رأى القاضي إجابة هذا الطلب عين ـ في الحكم الذي يصدره ـ العقارات التي تقف الإجراءات مؤقتا بالنسبة لها، و تظل هذه العقارات محجوزة، و موقوف بيعها حتى إتمام بيع العقارات الأخرى بثمن كاف، و إذا لم يكف هذا الثمن، كان لكل دائن أن يمضي في التنفيذ على تلك العقارات حتى يستوفي حصيلة بيعها[2].

ب ـ طلب وقف البيع لرفع دعوى الفسخ، و طلب إعادة البيع بالمزاد العلني:

منح المشرع الجزائري الحق لمن رفع دعوى فسخ، أن يقدم طلب لوقف إجراءات البيع، كما أن المشرع الجزائري أورد حالة طلب إعادة البيع قبل الشروع في إجراءات البيع بالمزاد، وهذا ما سيأتي تفصيله فيما يلي:

1ـ طلب وقف البيع لرفع دعوى الفسخ:

إذا كان المحجوز عليه قد اشترى العقار محل الحجز، و لم يدفع الثمن كله أو بعضه أو كان قد قايض عليه[3] و لم يدفع فرق الثمن فيجوز للبائع أو المقايض ـ بعد إعذار المدين، ما لم يتم الاتفاق على الإعفاء منه صراحة ـ أن يطلب بفسخ عقد البيع أو المقايضة لعدم الوفاء بالثمن أو بالفرق، و ذلك وفقا للمواد 119، 120، 415 من القانون المدني الجزائري، و يكون للبائع أو المقايض بموجب ما يستحق لهما من أموال امتياز على العقار محل البيع او المقايضة (المادة 999 مدني جزائري[4])، و يكون شأنها في ذلك شأن سائر الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فيحق لهم أن يحصلا على حقوقهما بعد بيع العقار بالمزاد العلني[5].

وفي هذه الحالة إذا وجد من بين الدائنين بائع العقار أو احد المقايضين به أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذارا بأنه في حالة علم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن

([1]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص419.

([2]) - محمد نصر محمد، نفس المرجع، ص420.

([3]) - نصت على أحكام المقايضة المواد من 413 إلى 415 من القانون المدني الجزائري، و عرفت بأنها عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، و إذا كانت الأشياء المتقايضة فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود، و تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة.

([4]) - تنص المادة 999 من القانون المدني الجزائري رقم 58/75 المعدل و المتمم أنه: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع. و يجب أن يقيد الامتياز و لو كان البيع مسجلا، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع".

([5])- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 248.

او طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاث (03) أيام على الأقل و إلا سقط حقه في ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 745 من ق إ م إ.

وتوجب المادة 745 السابق الذكر على البائع أو المقايض به إذا أراد أثناء إجراءات التنفيذ رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في حالة المقايضة ـ أن يرفعها بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة ببيع العقار او الحق العيني العقاري (المادة 746 ق إ م و إ)[1] ويتم التأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاث أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في الاحتجاج بالفسخ على من حكم بإيقاع البيع عليه.

وتؤكد نفس المادة أنه إذا تم رفع دعوى الفسخ و التأشير بها على قائمة شروط البيع في الآجال القانونية، يتم توقيف إجراءات التنفيذ على العقار لحين الفصل في دعوى الفسخ من المحكمة المختصة.

وعليه يوجب المشرع على بائع العقار أو المقايض به إذا أراد أثناء إجراءات التنفيذ رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفارق، أن يرفعها بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة ببيع العقار وليس بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، لأن الأمر الذي يطرح على رئاسة المحكمة عن طريق الاعتراض هو طلب وقف إجراءات بيع العقار لحين الفصل في دعوى الفسخ التي تم رفعها بعد تسجيل امر الحجز.[2] أما دعوى الفسخ التي ترفع قبل ذلك، و التي يؤشر برفعها على هامش تسجيل البيع، فإنه يحتج بالحكم الصادر فيها على المشتري بالمزاد دون حاجة لإثبات ذلك و تدوينه في ذيل قائمة شروط البيع[3].

دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أحكامها موضحة في المادة 119 من القانون المدني، "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخة مع التعويض في الحالتين إن اقتضى الأمر ذلك..."، و هذه الدعوى يرفعها بائع العقار أو الشريك المقاسم الذي باع نصيبه، ضد المشتري الذي لم يوف بالثمن أي الالتزام المقابل وهذا لتفادي التنفيذ على عقاره قبل قبضه للثمن، إذ تجيز المادة 363 من القانون المدني أن يكون الثمن مؤجلا[4].

أما دعوى الفسخ لعدم دفع الفرق في الثمن، فهي تتصور في حالة ما إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين، فجاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود، و يصبح التزاما متقابلا

([1]) - تنص المادة 746 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه:" ترفع دعوى الفسخ وفقا للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و / أو الحق العيني العقاري".

([2]) - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص201

([3]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص702.

([4]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 154.

في حق المتقايض معه الملزم بدفع الفرق في الثمن، فإذا لم يدفع هذا الفرق تصبح مثل الدعوى الأولى وهي الفسخ[1].

ذكرت المادة 745 السابقة الذكر ان المحضر القضائي عند رفع دعوى الفسخ و علمه بها قبل ثلاث أيام من جلسة الاعتراض، يقوم بالتأشير بها على قائمة شروط البيع و يتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع لحين الفصل في هذه الدعوى، و لكن الإيقاف عمليا يكون بموجب أمر صادر من رئيس المحكمة او القاضي المكلف بجلسة الاعتراضات، و بعد تقديم الطلب من المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

2 ـ طلب إعادة البيع بالمزاد العلني:

إن المادة 745 من ق إ م إ تحدثت عن رفع دعوى الفسخ او تقديم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني، وبالنسبة للدعوى الأولى هي واضحة وقد تم تبيانها فيما سبق، ولكن طلب إعادة البيع غير واضح لما جعله المشرع كسبب لوقف إجراءات البيع، لأن البيع لا يزال في إجراءاته التمهيدية وبالضبط في مرحلة الاعتراض على قائمة شروط البيع، مما يجعل هذه الجزئية في هذه المادة غير واضحة، لكن من صياغة المادة يتبين بالترتيب أن طلب إعادة البيع يخص الشريك المقاسم.

فالمادة 745 السابقة الذكر تعالج الفرض الذي يكون فيه المدين قد اشترى عقارا و لم يكن قد وفى بثمنه كله او بعضه، أو كان قد قايض بصدده ولم يكن قد دفع الفارق، او اقتسم في حصة ما مع باقي الشركاء ولم يوف بفارق القسمة، حينها جاز للبائع او المقايض أو الشريك المقاسم المطالبة بفسخ العقد[2]، وحسب نص المادتين 999 و 1001 من القانون المدني يكون لهؤلاء الأشخاص إلى جانب ذلك، حق الامتياز على العقار المحجوز.

3 ـ الآثار المترتبة عن دعوى الفسخ و طلب إعادة البيع:

يؤشر المحضر القضائي بأنه أنذر بائع العقار أو احد المقايضين به او الشريك المقاسم برفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع بالمزاد العلني، في قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاث أيام على الأقل، و إلا سقط حقه في ذلك، أي سقط حق هؤلاء المعنيين بطلب وقف البيع بسبب رفع دعوى الفسخ أو تقديم طلب إعادة البيع بالمزاد.

ودور رئيس المحكمة هنا في جلسة الاعتراضات هو التأكد من وجود تأشيرة المحضر القضائي برفع دعوى الفسخ، فإننا نفهم ضمنا أنه يصدر أمر بالتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين فصل قاضي الموضوع في هذه الدعوى، لأن الأصل في جلسات الاعتراضات هو النظر في الاعتراضات المحتملة من قبل رئيس المحكمة، و يفصل فيها بأمر غير قابل للطعن، إما بقبول الاعتراضات و إلغاء

(1)- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص155.
(2)- على أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص284.

قائمة شروط البيع و إعادتها على نفقة المحضر القضائي، وإما رفض الاعتراضات والأمر بمواصلة إجراءات الإعلان عن البيع، فإذا وجد تأشير المحضر القضائي برفع دعوى الفسخ، فإنه يصدر أمر بالتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع، لأن المحضر القضائي و إن كان يمكنه التوقف من تلقاء نفسه عن الاستمرار في إجراءات البيع النهائية، فالأفضل أن يستصدر أمرا بذلك[1].

ج ـ طلب وقف البيع لرفع دعوى الاستحقاق.

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يرفعها المالك لتثبيت حق ملكيته على العقار أو حق عيني آخر، في حالة وجود منازعة للمالك في ملكيته، للمطالبة القضائية بملكيته التي تكون تحت يد الغير، و حقه في استغلالها و التمتع بها، وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم، ويكون إثباتها بموجب عقد رسمي خضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري.[2]

وكأصل عام فإن دعوى الاستحقاق تعد من الدعاوى الموضوعية التي تباشر أمام قاضي الموضوع، ولكن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية خرج عن هذه القاعدة، و أجاز لقاضي الاستعجال الفصل في دعوى الاستحقاق التي تعد من دعاوى الملكية، إذا تعلق الأمر بعقار تم حجزه وهذا وفق ما نصت عليه المادة 766 من ق إ م إ[3].

ونصت المادة 772 من ق إ م إ: "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه و لم بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، و ذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي.

يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوما من تاريخ تسجيل الدعوى.

إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء".

([1])- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 156.

([2])- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص 296.

([3])- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة 2015، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، ص330.

وطبقا للمادة 773 من نفس القانون إذا اقتصرت دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى، أي إذا لم تتناول دعوى الاستحقاق إلا جزءا من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقيها، و مع ذلك يجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر ـ بناء على طلب ذي الشأن ـ بوقف البيع بالنسبة إلى كل العقارات إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية[1].

ومما سبق فإن إجراءات بيع العقار المحجوز يمكن أن يتم توقيفها بموجب امر من رئيس المحكمة عند رفع دعوى الاستحقاق، و عدم الفصل فيها قبل جلسة البيع، و يقدم الطلب من رافع دعوى الاستحقاق قبل ثلاث أيام على الأقل من جلسة البيع، مع إيداع كفالة يحددها رئيس المحكمة لتغطية المصاريف.

والحكم بوقف البيع لا يمنع من اتخاذ الإجراءات القضائية، و التحفظية كتعيين حارس قضائي على عقار محجوز بشرط ألا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي و بطلان إجراءات التنفيذ في نفس الوقت، و يترتب عن ذلك إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين[2].

ثانيا: طلب تأجيل بيع العقار المحجوز:

وفقا للمادة 744 من ق إ م إ يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال، تأجيل إجراءات بيع العقار و / أو الحق العيني العقاري، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و / أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

أ ـ من له حق رفع دعوى تأجيل البيع:

يحق لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية لطلب تأجيل بيع العقار المحجوز، و يجب توفر شرط و هو إثبات طالب التأجيل أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

أي أن دعوى تأجيل البيع مقتصرة على المحجوز عليه، الحائز و الكفيل العيني، و لا يجوز لغيره طلبها، و ترفع بطريق رفع الدعاوى العقارية ضد الدائن الحاجز، و بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، أمام القسم الاستعجالي لمحكمة التنفيذ، و يفصل فيها بأمر استعجالي من قبل رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالقسم الاستعجالي.

([1]) - عبده جميل غصوب، المرجع السابق، ص307.

([2]) - مسعود خثير، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الثامن ديسمبر 2017 المجلد الأول، تاريخ قبول النشر 2017/09/02، ص307.

ب ـ الفصل في دعوى تأجيل البيع:

تنص المادة 744 من ق إ م إ السابق ذكرها في فقرتها الثانية على أنه: " يحدد الامر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة".

أي أن استئناف إجراءات البيع مقترن بعدم الوفاء بالديون، و بمفهوم المخالفة فإذا تم الوفاء في الأجل يتوقف البيع هذا من جهة، و من جهة ثانية إذا تم إيداع المبلغ بأمانة الضبط او بمكتب المحضر القضائي، يترتب عليه زوال الحجز و انتقاله إلى الثمن المودع الذي يبقى خالصا للدائن الحاجز، و يجب أن يراعي الامر الفاصل بتأجيل البيع، المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، و في كل الأحوال يجب ألا يتجاوز سنة واحدة، و هذا مرتبط بشروط الدعوى السابقة الذكر، كون طلب التأجيل يجب أن يثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين[1].

المطلب الثاني: التمهيد لجلسة البيع:

بعد الفصل في جميع الاعتراضات، و طلبات وقف و تأجيل البيع، و عدم الوفاء بالدين من قبل المدين المحجوز عليه، فإنه يتعين الاستمرار في إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز من قبل المحضر القضائي، و ذلك بالتمهيد لجلسة البيع بالمزاد العلني و التي تعد الهدف الأول لاقتضاء الدائن الحاجز حقه من ثمن العقار، و التمهيد لهذه الجلسة يكون بتحديد تاريخها، في حالة عدم تحديده عند إيداع قائمة شروط البيع، أو إلغاء تحديده لإلغاء قائمة شروط البيع أو تصحيحها، كما يتطلب التمهيد لجلسة البيع الإعلام عنها، بالتبليغ و النشر والتعليق.

ويبدأ التمهيد لجلسة البيع بالمزاد العلني، تقديم طلب لتحديد جلسة البيع من الدائن أو بواسطة المحضر القضائي القائم بالتنفيذ في حالة عدم تحديدها من قبل بقائمة شروط البيع، ثم يليها قيام المحضر القضائي بالتبليغ عن تاريخ جلسة البيع، و النشر و التعليق في الأماكن التي نص عليها القانون.

الفرع الأول: التدخل في إجراءات البيع و تحديد تاريخ الجلسة:

إن قيام الدائن بالحجز على العقار لبيعه بالمزاد العلني و استيفاء حقه منه لا يمنع من تدخل دائنين لمدينه في هذه الإجراءات هذا التدخل له شروطه، كما يوجد اجراءات ممهدة لجلسة البيع، وهي الإجراءات السابقة على انعقاد جلسة البيع، و المحضرة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني واستيفاء الدائن لحقه من ثمن العقار، وتتضمن تقديم الطلب لتحديد تاريخ الجلسة العلنية للبيع من الدائن

([1])- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 152.

او المحضر القضائي القائم بالتنفيذ إن لم تحدد مسبقا بقائمة شروط البيع، و بعد تحديد الجلسة يقوم المحضر بإجراءات الإعلان و النشر و التعليق بالأماكن التي حددها القانون.

أولا: التدخل في إجراءات البيع بالمزاد العلني:

الأصل انه لا يجوز الحجز على الحجز، بمعنى لا يجوز توقيع حجز ثان على شيء سبق حجزه من اجل عدم تكرار إجراءات الحجز على نفس المال المحجوز[1].

وتنص المادة 727 من ق إ م إ على أنه:" إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، بعد قيد امر الحجز، وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، و يصبح منذ تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ، ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلا بصدور أمر مخالف".

ويتعلق النص المذكور أعلاه، بالحالة التي يظهر فيها دائن أو دائنين آخرين لنفس المدين بعد صدور الأمر بالحجز التنفيذي على عقار المدين لصالح الدائن الحاجز الأول، و تمام إجراءات قيد هذا الأمر بالمحافظة العقارية المختصة، في هذه الحالة يحق لهؤلاء الدائنين اللاحقين طلب قيدهم كدائنين حاجزين إلى جانب الدائن الحاجز الأول بالمحافظة العقارية، بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة، بعد أن يتم تسجيلهم من قبل المحضر القضائي مع الدائن الحاجز الأول، و يعد القيد بمثابة حجز ثان، لذلك لا بد على الدائنين اللاحقين أن يثبتوا حيازتهم لسند تنفيذي و استيفائهم لمقدمات التنفيذ و كذلك إجراءات التنفيذ على منقولات المدين بموجب هذه السندات[2].

وجاء نص المادة السابقة بناء على قاعدة أن توقيع الحجز على الأموال بمعرفة أحد الدائنين لا يجعله يختص بهذا الحجز[3]. و يختص بإصدار أمر قيد الدائن لدى المحافظة العقارية رئيس المحكمة الصادر عنه أمر الحجز التنفيذي على العقار، و يصبح الدائن المقيد له نفس مرتبة الدائن الحاجز، و يلزم إخطاره بجلسة البيع.

ثانيا: تحديد تاريخ جلسة بيع العقار المحجوز:

إن قيام الدائن بإجراءات التنفيذ الجبري على أموال مدينه الهدف منه استرجاع ما له من حق في ذمة المدين، بالحجز على العقار الذي يملكه هذا الأخير بموجب أمر صادر من المحكمة المختصة، ثم تسجيل وقيد هذا الامر بالمحافظة العقارية، ثم تصفية كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار، وكذا المنازعات المتعلقة بملكية العقار للمدين، و الفصل في الاعتراضات إن وجدت، ثم الانتهاء ببيع

([1]) - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق ص252.

([2]) - حمزة سلام، المرجع السابق، ص345.

([3]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص233.

العقار بالمزاد العلني، ولكن البيع يجب أن يتم في جلسة علنية يتم تحديد تاريخها مسبقا والتبليغ به والإعلان عنه بالطرق القانونية، وهذا لإعلام المعنيين بتاريخ الجلسة و كذا جلب أكبر عدد من المزايدين للحصول على قيمة أكبر للعقار.

أ- تقديم طلب لتحديد جلسة بيع العقار المحجوز:

بعد مرحلة النظر في الاعتراضات و تصفية المنازعات المتعلقة بقائمة شروط البيع فإن المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز له أن يتقدم بطلب لرئيس المحكمة من أجل تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، و بعد تأكد رئيس المحكمة بعدم وجود اعتراضات لم يفصل فيها فإنه ينظر في الطلب بموجب أمر على عريضة[1].

1- من يقوم بتقديم الطلب:

نصت المادة 747 من ق إ م إ بأنه: " إذا لم يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز".

ربط هذا النص تقديم طلب تحديد جلسة البيع بشرط عدم تحديدها مسبقا، فقد رأينا في المبحث الأول من هذا الفصل، فيما يتعلق بإعداد قائمة شروط البيع أنه يمكن تحديد جلسة الاعتراضات و جلسة البيع بالمزاد العلني في أمر واحد يصدره رئيس المحكمة المختصة، و لكن يمكن له تحديد جلسة الاعتراضات فقط و انتظار الفصل فيها، أو فوات تاريخها دون تقديم أي اعتراض، و تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني، أو في حالة قبول الاعتراضات المقدمة و إلغاء قائمة شروط البيع، هنا لا مناص من تحديد تاريخ جلسة البيع بعد تصحيح القائمة الملغاة، و هذا لا يكون إلا بطلب إما من المحضر القضائي القائم بالتنفيذ أو أي دائن طرف في الحجز، و سوف يأتي فيما بعد تحديد الدائنين المتدخلين في الحجز.

ويستحسن حسب رأينا ان تحديد تاريخ جلسة البيع بموجب امر مستقل أفضل من الناحية العملية، خاصة أن الفترة بين إيداع قائمة شروط البيع و الفصل في الاعتراضات قد يعطل تاريخ الجلسة، كتقديم الاعتراض و قبوله، هنا قد يتم إلغاء قائمة شروط البيع، أو إلزام المحضر القضائي بتعديلها، و بالتالي قد يضطر لتقديم طلب آخر لتحديد جلسة البيع، لوجود آجال قانونية تتعلق بالإعلام و النشر و التعليق، كما انه يمكن التراجع عن بيع العقار من قبل الدائن الحاجز، و في هذه الحال عدم تحديد جلسة البيع يجعل المدين غير مضطر لرفع دعوى وقف إجراءات البيع.

(1)- نصر الدين علوقة ومحمود بولقصيبات، المرجع السابق، ص 158.

في المقابل المشرع المصري جعل إجراءات البيع و المزايدة لا تبدأ قانونا إلا إذا طلب ذلك أحد ذوي الشأن، وهو المحضر القضائي أو أي دائن يكون طرف في الحجز، رغم سبق تحديد تاريخ جلسة البيع و حلول الميعاد المحدد لها، و يكون ذلك بأمر على عريضة، ويقوم رئيس المحكمة بإصدار الأمر بعد تحققه من الفصل في جميع الاعتراضات التي تم تسجيلها[1].

2- شكل الطلب:

لم يحدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية شكل طلب تحديد جلسة البيع، وبالتالي فهو يخضع للقواعد العامة الخاصة بالطلبات المقدمة لرئيس المحكمة لاستصدار أمر على ذيل عريضة، والتي يتم تسجيله لدى امانة ضبط المحكمة التي يقع التنفيذ في دائرة اختصاصها بعد دفع الرسم القضائي الخاص بالأوامر على العرائض والمقدر بـ 1500 دج.

ب ـ الفصل في طلب تحديد جلسة البيع:

يتم تقديم طلب تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز أمام المحكمة المطروح امامها إجراءات التنفيذ على العقار، ويفصل فيه رئيس المحكمة أو القاضي الذي يكلف من قبله، بالتأشير على ذيل العريضة المقدمة، أو أمر مستقل يتم من خلاله تحديد تاريخ الجلسة، و ساعة و مكان انعقادها أي رقم قاعة الجلسات التي تجرى فيها، فالبيع بالمزاد العلني في القانون الجزائري يجرى بمقر المحكمة التي تم مباشرة إجراءات التنفيذ امامها، وقد جعل المشرع المصري الأصل هو إجراء البيع بمقر محكمة التنفيذ، ومع ذلك يمكن أن البيع في نفس العقار أو في مكان آخر إذا وجدت المصلحة، وفي هذه الحالة يلزم صدور أمر من قاضي التنفيذ للاذن بالبيع في غير مقر المحكمة[2].

يرى الدكتور عيل أبو عطية هيكل أنه يجب على القاضي قبل أن يصدر أمره بتحديد ميعاد البيع أن يتأكد من تلقاء نفسه من أمرين، الأول التأكد من أن جميع الاعتراضات التي قدمت في الميعاد قد فصل فيها، و الامر الثاني التأكد من أن الحكم الذي يجري التنفيذ بمقتضاه قد أصبح نهائيا، فإذا كان الحجز قد وقع بحكم نافذ نفاذا معجلا فإنه لا يجوز إجراء البيع إلا بعد أن يصبح الحكم نهائيا، فالحماية الوقتية التي تمنح للدائن ينبغي ألا تسبب ضررا بالمدين يصل إلى حد بيع عقاره بمقتضى حكم معرض للإلغاء[3].

([1]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص250.
([2]) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص289.
([3]) - علي أبو عطية هيكل، نفس المرجع، ص288.

الفرع الثاني: الاخطار والإعلان عن جلسة البيع:

يجب أن يتم إعلام أطراف الحجز و المتدخلين فيه بتاريخ البيع لتمكينهم من حضور الجلسة، كما انه يجب الإعلان عن البيع بالنشر و التعليق، بهدف جلب أكبر عدد من المزايدين، الأمر الذي يحقق أعلى سعر في البيع، مما يخدم مصلحة الدائن و المدين في نفس الوقت.

أولا: إخطار الأطراف بالبيع:

يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد، بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، و هذا في أجل ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل، وفقا لما نصت عليه المادة 747 من ق إ م إ في الفقرة الأخيرة، و استعمل المشرع الجزائري في هذه المادة مصطلح "يخطر"، و هو يعني التبليغ الذي يقوم به المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، و الذي يأخذ نفس شكل التبليغ الخاص بجلسات المحكمة العادية.

حدد المشرع الجزائري بموجب المادة السابقة الذكر الأشخاص الواجب إخطارهم بتاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، و هم: جميع الدائنين المقيدين أي من تم تقييدهم بموجب أمر من رئيس المحكمة التي تم إيداع قائمة شروط البيع بها، و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد، و هؤلاء هم نفس الأشخاص الذين أوجب القانون إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع، ولأنه سبق علمهم بتاريخ البيع عند إخبارهم بإيداع القائمة، فلا يلزم إخبارهم بهذا التاريخ مرة أخرى، إلا إذا كانت قد قدمت اعتراضات على القائمة ترتب عليها سقوط التاريخ الاحتمالي الذي سبق تحديده ليوم البيع ثم حدد قاضي التنفيذ تاريخ آخر، لذلك يلزم إخبارهم بالتاريخ الجديد للبيع،[1] أو لم يتم تحديد تاريخ جلسة البيع عند إيداع قائمة شروط البيع.

إخطار الأشخاص السابق ذكرهم بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 747 ق إ م إ، و التي تحدثت في الفقرة الأولى منها على تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بموجب أمر مستقل في حال عدم تحديدها مسبق أي عند تحديد جلسة الاعتراضات، و يفهم من ذلك أن الإخطار السابق الذكر يكون في هذه الحالة، اما في حالة تحديد جلسة البيع عند تحديد جلسة الاعتراضات فلا يتم تحرير إخطار ثاني، لعلم الأشخاص السابق ذكرهم بتاريخ و مكان و ساعة انعقاد الجلسة بموجب محضر التبليغ بقائمة شروط البيع.

لكن في حالة قبول الاعتراض و إلغاء قائمة شروط البيع أو تصحيحها من طرف القائم بالتنفيذ، ومواصلة إجراءات البيع، هنا وجب تقديم طلب تحديد جلسة لبيع العقار باعتبار أن التاريخ الأول لجلسة البيع ألغي مع القائمة الملغاة، و بالتالي وجب إخطار الأشخاص المعنيين بالتاريخ الجديد، كما ان قيد الدائن الذي يتم بموجب أمر من رئيس المحكمة، قد يأتي بعد جلسة الاعتراضات، و بالتالي يجب تبليغه

(1) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص424

بجلسة البيع، و يترتب على عدم إخبار الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بيوم البيع و مكانه عدم تطهير العقار من حقوقهم إذا تم البيع دون إخبارهم، إلا ان هذا الفرض نادر الحدوث لان القانون اوجب على القاضي التحقق ـ من تلقاء نفسه ـ من تمام الإخبار و إلا أجل البيع[1].

تاريخ البيع الذي يخطر به ذوي الشأن هو الميعاد الذي حدده قاضي التنفيذ بناءا على طلب أحد هؤلاء الأشخاص بعد الفصل فيما قد يكون قد قدم من اعتراضات على قائمة شروط البيع، اما إذا لم تكن هناك اعتراضات، فإن البيع يجري في الميعاد المحدد في محضر إيداع القائمة، و لم ينص القانون على البطلان كجزاء لعدم الاخبار أو للإخبار بعد الميعاد، و لذلك يخضع بطلان الإخطار للقواعد العامة، فلا يحكم ببطلانه إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء، و تطبيقا لذلك قضي بأن للمدين أو الحائز التمسك ببطلان البيع لعدم إخباره بيومه و مكانه إذا أثبت أنه قد أدى إلى عدم تمكنه من الوفاء قبل إجراء البيع رغم استعداده لذلك[2].

بالتالي تطبق القواعد العامة فيما يتعلق ببطلان الإخطار، وفقا للمادة 60 من ق إ م إ التي تقضي بأنه لا يمكن الحكم بالبطلان على عمل من الأعمال الإجرائية إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، أو ان يثبت من أراد أن يتمسك بالبطلان بأن ضررا قد لحقه جراء عدم اتخاذ هذا الإجراء.

ثانيا: الإعلان العام عن جلسة البيع:

الإعلان العام عن جلسة البيع يتضمن إجراءين أساسيين هما: النشر و التعليق، و اللذين نصت عليهما المواد: 748، 749 و750 من ق إ م إ، كما أن هذه الإجراءات هي عرضة لطلب الإلغاء، مما يتعين أن نتطرق للإعلان بعنصريه ثم طلب الإلغاء.

أ- النشر:

تنص المادة 749 من ق إ م إ على أنه: " يحرر المحضر القضائي، قبل جلسة البيع بالمزاد العلني عشرين (20) يوما على الأقل وثلاثين (30) يوما على الأكثر، مستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه، و يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ".

وتجدر الملاحظة بشأن هذه الفقرة من المادة 749 من ق إ م إ: أولا هو ضرورة مراعاة هذا الاجل من قبل رئيس المحكمة عند التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع بتحديد جلسة البيع على ان تكون أكثر من ثلاثين يوما حتى يمنح الوقت الكافي للمحضر القضائي للإعلان عن البيع بالمزاد العلني، أما إذا لم يحدد جلسة البيع على محضر إيداع قائمة شروط البيع فإنه يحددها بأمر لاحق

([1]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص425

([2]) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 289.

وعليه أن يراعي هذا الاجل، و ثانيا أن نفقات نشر الإعلان تكون على نفقة طالب التنفيذ، أي في البيوع الجبرية التي هي نتاج إجراءات تنفيذ جبري[1].

وفقا لنفس المادة يتضمن المستخرج الواجب نشره، فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

ـ اسم و لقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم.

ـ تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

ـ الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/ أو الحق العيني العقاري.

ـ تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.

ـ تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

تجدر الملاحظة هنا للفرق بين النشر لمستخرج عن قائمة شروط البيع والذي سبق الحديث عنه في الفصل الأول، والذي نصت عليه المادة 748 من ق إ م إ، وهذا من حيث الآجال، فهذا الأخير يكون خلال ثمانية (08) أيام من آخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، كما ان الهدف منه تمكين كل شخص يرغب في شراء العقار أو أطراف التنفيذ أو الدائنين من الاطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة، لكن النشر الخاص بمستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع وفق المادة 749 من ق إ م إ الهدف منه جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين، كما ان النشر يتم حصرا في جريدة يومية وطنية و التعليق بلوح إعلانات المحكمة المودع لديها قائمة شروط البيع، بينما النشر و الإعلان في الثاني يتم في عدة أماكن وفق ما سوف يأتي بيانه.

يثبت النشر بإيداع نسخة من الصحيفة التي حصل فيها النشر في ملف التنفيذ،[2]و يتم أسسا في جريدة يومية وطنية واحدة او أكثر حسب أهمية العقار المحجوز وفقا للمادة 750 من ق إ م إ، و يمكن النشر في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين وفقا للبند 6 من نفس المادة، و بالتالي و بالنظر للتطور الكبير في وسائل التواصل الاجتماعي و التي أصبحت أكثر تصفحا من الجرائد اليومية الورقية ـ باعتبارها متاحة في يد أغلب الأشخاص و في أي وقت ـ فإنه لا مانع من اللجوء للنشر في هذه المواقع لجلب أكبر عدد من المزايدين، خاصة المجموعات المنشأة على مواقع التواصل الاجتماعي و التي تخص المدينة أو الولاية الواقع بها العقار محل طلب البيع، و عمليا يلجأ أحيانا المحضرين القضائيين للنشر على مواقع التواصل الاجتماعي خاصة عند عدم حضور مزايدين في الجلسات الأولى للمزايدة.

([1])- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص160 و 161.

([2])- علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص291.

ب- التعليق:

المادة 749 من ق إ م إ تحدثت تحرير المحضر القضائي لمستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، ونشر الإعلان وفق ما سبق ذكره، قبل جلسة البيع بالمزاد العلني ثلاثين (30) يوما على الأكثر و عشرين (20) يوما على الأقل، و لكن تعليق الإعلان تحدثت عنه المادة 750 من نفس القانون وحددت أماكن التعليق والنشر وهي:

ـ في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.

ـ في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع، في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.

ـ في الساحات و الأماكن العمومية.

ـ وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

وهنا تعليق الإعلان وفقا لنفس المادة في فقرتها الأخيرة يثبت بتقديم نسخة منه مؤشر على هامشها من طرف الموظف المؤهل، و يرفق بملف التنفيذ.

يهدف الإعلان عن البيع إلى إعلام الراغبين في الشراء كي يشاركوا في المزايدة، و يتحقق تنافسهم، و الغرض المقصود من البيع بهذه الطريقة ليصل العقار إلى أعلى قدر و قيمة مالية، و قد رسم المشرع طريقة الإعلان بصورة تحقق على الوجه الأكمل الغرض الطلوب، و حدد مواعيد معينة للإعلان، مراعيا في تقديرها ألا تطول الفترة بين الإعلان و المزايدة، حتى لا ينسى الأشخاص أمر البيع المعلن عنه[1].

يقترح بعض الباحثين أن يكون تعليق الإعلان من قبل الموظف المؤهل حسب الحالة في لوحة الإعلانات سواء في المحكمة أو قباضة الضرائب أو البلدية، و ليس فقط التأشير على هامش الإعلان وتسليمه للمحضر القضائي الذي يقوم بتعليقه، خاصة إذا كانت لوحة الإعلانات مغطاة بزجاج و قفل، كما أن المحضر القضائي من واجبه أن يتأكد من تعليق الإعلان على لوحة الإعلانات لضمان أكبر عدد من المزايدين، و الأفضل هو التنسيق بين المحضر القضائي و الموظف التابع للإدارة المكلفة بتعليق الإعلان في إطار تكاملي لتحقيق الغرض المرجو من البيع بالمزاد العلني.[2]

كما ان الهدف من التعليق هو جلب أكبر عدد أكبر من المزايدين، بالإضافة إلى ان التعليق بإدارة الضرائب و البلدية تمنح الفرصة لهذه الإدارة في التدخل في عملية البيع إن كان للدولة أي حقوق على العقار المحجوز او على المدين المحجوز عليه، باعتبار أن ديون الدولة على الغير هي ديون

(1)- عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص101.

(2)- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص163.

ممتازة، كما ان الهدف يتعلق كذلك بكون هذه الإدارات يتردد عليها الكثير من المواطنين يوميا، و بالتالي يتحقق الغرض و هو إعلام أكبر عدد ممكن من الناس بالبيع.

مما سبق نجد أن الإعلان عن البيع يتم بالنشر في جريدة يومية وبالتعليق في الأماكن المذكورة أعلاه، و لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يفيد بجواز التصريح بنشر إضافي، وذلك لضمان حضور أكبر عدد من المزايدين أو التصريح بتضييق نطاق النشر، والذي يهدف إلى الاقتصاد في المصاريف القضائية ما دام أن المصلحة من النشر و التعليق قد تحققت[1]، و هذا عكس المشرع المصري الذي يجيز لقاضي التنفيذ أو يأذن بالزيادة أو النقص، و ذلك على عريضة يقدمها له أي ذي مصلحة، كالحاجز أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، على انه لا يجوز أن يترتب على زيادة الإعلان تأخير البيع عن اليوم المحدد له، فيجب أن تتم زيادة الإعلان في الفترة إلى يوم البيع[2].

هذا ما كان ينص عليه قانون الإجراءات المدنية الجزائري القديم،[3] بحيث كان يجيز لرئيس المحكمة بموجب قرار غير قابل للمعارضة بناء على طلب مباشر إجراءات الحجز أو المدين، تضييق نطاق النشر القانوني أو التصريح بنشر إضافي، و على الأخص بالمناداة العلنية في الأسواق المجاورة، وتقدر مصاريف الإجراءات بمعرفة القاضي المنتدب لهذا الامر[4].

ج - آجال النشر والتعليق:

لكي يحقق الإعلان (النشر والتعليق) أغراضه ينبغي أن يتم في موعد مناسب، و لذلك فالموعد المناسب هو الذي يحقق التوازن بين مصلحتين: مصلحة الراغبين في الشراء التي تستدعي اشتراط حصول الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بفترة مناسبة، يتمكن الشخص الراغب في الشراء من التفكير والاستعداد للشراء، وقد وفق المشرع الجزائري في المادة 749 من ق إ م إ عندما نص بتحديد الميعاد بثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل عن تاريخ حلول جلسة المزايدة[5].

([1]) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص120

([2]) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص291.

([3]) - القانون رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل و المتمم، ج ر العدد 47 لسنة 1966.

([4]) - نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص219.

([5]) -رضا حسيان، المرجع السابق، ص 128.

د ـ تقدير مصاريف التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي:

كل مصاريف التنفيذ و أتعاب المحضر القضائي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين، و يتم الإعلان عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني، و ينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد[1].

مصاريف المحضر القضائي تخضع في تحديدها للمرسوم التنفيذي رقم 78/09[2] ،ويقوم المحضر القضائي بتبيان المبلغ المقابل لكل إجراء قام به للتنفيذ على العقار المحجوز، بداية من تحرير قائمة شروط البيع وصولا لتحديد جلسة البيع والإعلان عنها.

وكخلاصة للفصل الأول فإن بيع العقار المحجوز لا يتم دون إجراءات تمهيدية تسبق جلسة البيع، كل هذه الإجراءات هدفها عدم التجهيل بالعقار المحجوز، وتمكين كل من له حق عليه من معرفة ما يتم من إجراءات، كما ان هدفها اقتضاء الدائن لحقه بالطرق القانونية، والوصول لبيع العقار دون وجود أي نزاع عليه، كما تضمن جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين لبيع العقار بأحسن ثمن، بالإضافة إلى أنها تمنح الفرصة للمدين للوفاء بدينه قبل بيع عقاره بالمزاد العلني.

([1]) - العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص153.

([2]) - المرسوم التنفيذي رقم 78/09 المؤرخ في 15 صفر عام 1430 الموافق 11 فبراير سنة 2009، يحدد أتعاب المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2009.

الفصل الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار المحجوز.

إن كل الإجراءات التي تم التطرق إليها في الفصل الأول من تحرير لقائمة شروط البيع، وتبليغها ونشرها، والفصل في الاعتراضات التي تقدم فيها، وكذا الفصل في طلبات وقف البيع والدعوى المرتبطة بالعقار المحجوز (الفسخ والاستحقاق)، الهدف منها الوصول للتنفيذ على العقار المحجوز، ببيعه بالمزاد العلني واستيفاء الدائن الحاجز لحقوقه من ثمن العقار المحجوز، كما ان تلك الإجراءات الهدف منها تصفية جميع النزاعات التي تتعلق بالعقار و بإجراءات التنفيذ، قبل الوصول لجلسة البيع بالمزاد العلني، هذه الجلسة تتطلب كذلك إجراءات ممهدة لها، تتمثل أساسا في تحديد الجلسة، والإعلان عنها بالنشر والتعليق وفق ما سبق التطرق إليه.

عند حلول تاريخ جلسة البيع بالمزاد، يجب أن تكون جميع الإجراءات السابق ذكرها مكتملة ولا يشوبها أي خلل أو نقص، هذه الجلسة تتطلب لانعقادها تشكيلة معينة، و إجراءات خاصة بها لا تشترك فيها مع الجلسات العادية التي تعقد بالمحكمة، مما يجعلنا نتطرق في هذا الفصل للحديث عن جلسة البيع وإجراءاتها وعوارضها في مبحث اول، ونتطرق في مبحث ثاني لنتيجة الجلسة وهو حكم رسو المزاد، وما يرتبه من آثار.

المبحث الأول: جلسة البيع بالمزاد العلني.

تمر جلسة البيع بالمزاد العلني بإجراءات محددة قانونا يجب اتباعها من قبل القاضي الذي يرأس الجلسة، كما أنه ورغم كون المزايدة مفتوحة للجمهور إلا ان هناك شروط للمشاركة فيها، وقد يعترض الجلسة عوارض تؤدي إما لتأجيلها او وقفها، و قد ارتأينا في هذا المبحث أن نتحدث أولا عن عوارض جلسة البيع في مطلب أول باعتبار أنها قد تنهي الجلسة او تؤدي لتأجيلها، و نتحدث عن شروطها وإجراءاتها في مطلب ثان.

المطلب الأول: عوارض جلسة البيع بالمزاد العلني.

إن إجراءات الإعلان والنشر والتبليغ التي يقوم بها المحضر القضائي قبل جلسة البيع، والتي تعد ممهدة لها، لها أهمية كبيرة وفق ما سبق ذكره من حيث جلب أكبر عدد من المزايدين وإعلام كل من له علاقة بالعقار المحجوز بجلسة البيع، هذه الإجراءات قد تكون محل منازعة بهدف إلغائها، باعتبارها عقد قضائي يحرره المحضر القضائي وهو قابل للمنازعة في صحته، هذه المنازعة تعد من عوارض الجلسة التي قد تؤدي لتأجيلها، كما ان جلسة البيع قد تعترضها عوارض أخرى تؤدي كذلك لتأجيلها أو وقفها.

الفرع الأول: إلغاء إجراءات الإعلان و النشر.

يمكن إلغاء الإجراءات الخاصة بالنشر والتعليق السابق ذكرها و التي يقوم بها المحضر القضائي، وقد حدد المشرع الأشخاص الذين لهم الحق في طلب الإلغاء وآجال ذلك، والسلطة المخولة بالفصل في الطلب وحالاته، وأجال الفصل فيه.

أولا: إجراءات الطلب وآجاله.

تنص المادة 751 من ق إ م إ انه: " يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك".

ثانيا: من يحق لهم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق.

يحق تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق لكل من الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، وهنا هذه الأطراف مذكورة على سبيل الحصر ما يعني انه لا يمكن لغيرهم فيما يتعلق ببيع العقار المحجوز تقديم طلب الإلغاء، مثل الذي يتقدم للمزايدة أو المستأجر وغيرهم ممن لهم مصلحة في التنفيذ أو عدم التنفيذ على العقار.

لكن وفقا للقانون المصري يجب على كل ذي مصلحة ان يبدي أوجه البطلان في الإعلان بتقرير قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها، ويحكم قاضي التنفيذ في أوجه البطلان في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايدة، وحكمه لا يقبل الطعن فيه بأي طريق[1].

ثالثا: طريقة تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق:

يقدم الطلب وفقا للمادة 751 من ق إ م إ، عن طريق عريضة توجه لرئيس المحكمة، وهنا نرى ان المشرع الجزائري بسط هذا الإجراء باعتبار أن الفصل في الأوامر على العرائض يتم في مكتب رئيس المحكمة وليس في جلسة علنية، كما ان الفصل فيه يتم في آجال قانونية محددة.

بالنسبة لأجل تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق، فقد حددته المادة بمدة أقصاها ثلاثة (3) أيام قبل التاريخ المحدد للمزايدة، أي جلسة البيع، تحت طائلة سقوط الحق في تقديم الطلب، وبالتالي تستمر إجراءات البيع رغم تخلف الشروط المطلوبة في حالة عدم تقديم طلب الإلغاء[2]، لكن من سلطات القاضي المكلف بالبيوع العقارية فحص محاضر النشر والتعليق وصورة الجريدة الرسمية التي تم فيها نشر البيع، وبالتالي له سلطة تأجيل البيع في حالة كانت هذه الإجراءات غير صحيحة او لم تتضمن بعض البيانات الجوهرية.

(1) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص291.
(2) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص127.

رابعا: الأمر الصادر في طلب الإلغاء:

تنص المادة 751 من ق إ م إ في الفقرة 3 و 4 انه: " إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، اجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، وإذا فصل برفض طلب الإلغاء، امر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا"، يفصل رئيس المحكمة (أو من يعينه لرئاسة جلسة البيوع العقارية) في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن[1].

هنا هناك حالتين:

الحالة الأولى: في حالة الفصل بإلغاء إجراءات النشر والتعليق من قبل رئيس المحكمة او قاضي البيوع العقارية المعين من قبله، يؤجل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة، ويأمر في نفس الوقت بإعادة النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، هذا بموجب أمر ولائي يصدره في نفس جلسة البيع، وتحمل المحضر القضائي للمصاريف نتيجة ان الإلغاء يكون لخطأ ارتكبه هو، فلا يعقل ان يتحمل ذلك طالب التنفيذ او المنفذ عليه.

الحالة الثانية: الفصل برفض الطلب، هنا يقوم القاضي المكلف بالبيع، بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا، ويكون الرفض بموجب امر ولائي غير قابل لأي طعن كذلك.

الفرع الثاني: تأجيل البيع ووقفه:

تنعقد جلسة البيع وفق ما تم تحديده بموجب الأمر الصادر من رئيس المحكمة، من حيث المكان (المحكمة ورقم قاعة الجلسات) والزمان (الساعة واليوم)، فما دام لا يوجد وقف الإجراءات البيع بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة، فإن الجلسة تنعقد وفق ما هو محدد لها، على عكس ذلك المشرع المصري لا يجيز إجراء البيع في اليوم المحدد له إلا بناء على طلب من احد ذوي الشأن، وهم الدائن المباشرة للإجراءات والمدين والحائز والكفيل العيني، أو أي دائن أصبح طرفا في الإجراءات، فإذا أجريت المزايدة دون طلب من احد هؤلاء، وهم أطراف التنفيذ كان البيع باطلا، والحكمة من هذا هي إعطاء الفرصة للوفاء بالدين اختيارا، وتجنب إجراءات المزايدة ومصاريفها[2].

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، (الأفضل أن يترأس جلسة البيع من كلف بمراقبة قائمة شروط البيع والاعتراضات المسجلة عليها، أي أنه تابع الإجراءات من أولها، ولا مانع من تكليف القضاء بمراقبة قائمة شروط البيع والإجراءات التالية لغاية الفصل في الاعتراضات بتكليف من رئيس المحكمة خلال توزيع المهام)، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وفي التاريخ والساعة المحددين لذلك، وبحضور المحضر

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص163.
(2) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص292.

القضائي وامين الضبط، وبحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، أو بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، بحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص[1].

لكن قد يعترض السير في إجراءات بيع العقار المحجوز عوارض، يترتب عنها إما تأجيل الجلسة أو وقفها، و يقصد بها وجود أسباب جديدة و جدية تالية لجلسة الاعتراضات و سابقة على جلسة المزايدة، وتؤدي هذه الأسباب إما لوقف البيع لغاية زوالها بالفصل بأحكام، بعدها يتقدم طالب التنفيذ بطلب بيع العقار وتحديد جلسة المزايدة من جديد، وإما بالتأجيل إلى جلسة أخرى يحددها امر التأجيل[2].

أولا: تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني:

وفقا للمادة 754 من ق إ م إ فإنه وبعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة، ولكن قد يتم تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني لجلسة لاحقة إما من تلقاء نفس القاضي الذي يرأسها، او بطلب من احد أطراف التنفيذ.

أ- تأجيل البيع من طرف القاضي المكلف بالبيوع العقارية من تلقاء نفسه:

يقوم القاضي الذي يرأس جلسة البيع بالمزاد العلني بتأجيل البيع لجلسة أخرى من تلقاء نفسه، في حالات معينة نستعرضها فيما يلي:

1- التأجيل الأول بالثمن الأساسي:

بعد قيام القاضي الذي يرأس جلسة البيع بالإجراءات المذكورة في المادة 754 السابق ذكرها، من التحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، والأمر بافتتاح المزاد العلني، والتذكير بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والثمن الأساسي والرسوم و المصاريف، وتحديد مبلغ التدرج في المزايدة، ويتبين له عدم توفر النصاب من المزايدين - على الأقل ثلاث (3) مزايدين - أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة، أثبت ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي[3].

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص165.
(2) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص128.
(3) - راجع المادة 754 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تجدر الإشارة هنا أنه من الناحية العملية ونظرا لكثرة الملفات وجلسات البيع بالمزاد العلني، فإن رئيس جلسة البيع بالمزاد العلني لا يحترم مدة الخمسة عشر (15) دقيقة من اجل إعلان تأجيل البيع لجلسة أخرى، والملاحظ كذلك في هذا الخصوص أن المشرع الجزائري على خلاف المشرع الفرنسي لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني، بل اكتفى بالقول: " إذا كان للتأجيل أسباب جدية "، حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 753 ق إ م و إ، تاركا أمر تقديرها للسلطة التقديرية للقاضي[1].

لقيام القاضي بالتأجيل في الجلسة الأولى للمزايدة من تلقاء نفسه لا بد من توفر أحد الحالات التالية:

ـ ألا يتوفر النصاب من المزايدين.

ـ او كان العرض المقدم لشراء العقار محل البيع أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.

ـ أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة دقيقة من افتتاح المزايدة العلنية على العقار المحجوز.

2 ـ التأجيل بعد إنقاص عشر الثمن الأساسي:

تنص المادة 754 من ق إ م إ على انه: " في الجلسة الجديدة، وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 أعلاه".

التأجيل في هذه الحالة مرتبط بكون العروض المقدمة من المزايدين أقل من الثمن الأساسي الذي افتتح به المزاد العلني وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، هنا يقوم القاضي بإنقاص عشر الثمن الأساسي المحدد للبيع بالمزاد العلني للعقار، وبالتالي يصبح النشر والإعلان عن البيع للجلسات اللاحقة بالثمن الجديد.

لقد نص المشرع الجزائري على انقاص العشر لمرة واحدة فقط، وهذا عكس المشرع المصري الذي منح القاضي صلاحية تأجيل البيع مع إنقاص العشرة مرة بعد مرة كلما اقتضى الحال ذلك[2].

3 ـ التأجيل بعد الأمر بإلغاء إجراءات الإعلان عن جلسة البيع:

هنا تأجيل البيع يكون من القاضي الذي يرأس جلسة البيوع العقارية من تلقاء نفسه، وهذا بعد إصداره أمر بإلغاء إجراءات النشر والتعليق وفق ما سبق ذكره أعلاه، ويكون امره غير قابل لأي طعن،

([1]) - نور الدين حيرش، (معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري)، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، سنة 2022، ص838.

([2]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص752.

يترتب عنه تحميل مصاريف الإعلان والنشر الجديدة على عاتق المحضر القضائي باعتباره أن الإلغاء جاء نتيجة خطا في الإجراءات أو إغفال في أحد البيانات.

4 ـ التأجيل مع البيع بثمن ولو أقل من الثمن الأساسي:

في الجلسات الموالية يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان اقل من الثمن الأساسي، وهو ما يصطلح عليه بالبيع بسعر حر[1].

وتجدر الإشارة إلى أنه من الناحية العملية هناك حالات أخرى يقوم القاضي فيها بتأجيل البيع بالمزاد العلني من تلقاء نفسه، إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة دقيقة من افتتاح المزايدة العلنية على العقار المحجوز في كل جلسة تعقد لبيع العقار المحجوز، مع مواصلة القائم بالتنفيذ إجراءات التبليغ والنشر لكل جلسة بأمر من القاضي، وعدم تقديم طلب لوقف إجراءات البيع، فلم ينص المشرع الجزائري على شطب الملف أو وقف إجراءات البيع من تلقاء نفس القاضي لعدم حضور المزايدين في عدة جلسات، بل أن الملف يبقى مهما طالت المدة إذا بقي المحضر القضائي يواصل إجراءات الإعلان والحضور لجلسة البيع، ونلاحظ في هذا الصدد في المحاكم وجود ملفات قديمة لم يتم تسويتها إما بالبيع أو وقف البيع نظرا لعدم تقدم أي مزايد أو عرض لشراء العقار.

ب ـ التأجيل بطلب من أحد اطراف الحجز:

يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني إذا طلب أحد أطراف الحجز التأجيل لأسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض[2]، وعلى ذلك إذا كان عدد المزايدين أقل من ثلاثة، او كان العرض ضعيفا، كما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، فيقرر القاضي المكلف بالبيع التأجيل، ويحتمل طالب التأجيل نفقات النشر والتعليق[3].

الأسباب الجدية وردت على سبيل المثال لا الحصر، اما التي تم النص عليها المتمثلة في قلة المزايدين وضعف العروض، فهي من الأسباب التلقائية للتأجيل من قبل القاضي المكلف بالبيع، ولا حاجة لطلبها من اطراف البيع إلا في الجلسات اللاحقة عن الجلسة الأولى، اما باقي الأسباب فيخضع تقديرها لرئيس الجلسة كطلبها من المحجوز عليه كونه بصدد تسديد الديون والمصاريف وطلب رفع الحجز، او من رفع دعوى استعجالية لطلب وقف بيع العقار مؤقتا أو تأجيل بيع العقار إلى غاية فصل القاضي الاستعجالي في طلبه.[4]

([1]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص167.
([2]) - راجع المادة 753 فقرة 2 من ق إ م إ.
([3]) - محمد صبري السعيد، المرجع السابق، ص254.
([4]) - سليمان بوقندورة، نفس المرجع ، ص166.

من أمثلة الأسباب القوية التي تبرر التأجيل، عدم إتمام إجراءات الإعلان، وجود ظروف تنقص عدد المزايدين، كحرب أو كارثة عامة، أو ظروف تمكن المدين من الوفاء إذا ما اعطي مهلة معقولة كما لو ثبت المدين يوم البيع أن تحسنا ملموسا طرأ على حالته المادية، كما لو اكتسب بعض الأموال فجأة بالميراث أو لغير ذلك من الأسباب التي يقدرها قاضي التنفيذ، حيث يستطيع تأجيل البيع قياسا على ما للقاضي من سلطة في منح المدين نظرة ميسرة او تقسيط الدين[1].

عند طلب أحد اطراف الحجز التأجيل وموافقة المحكمة عليه يتم الأمر بإعادة إجراءات التعليق والنشر على نفقة طالب التأجيل، وفقا لما نصت عليه المادة 753 من ق إ م إ في فقرتها الأخيرة، ويجب التنويه عنها في أمر التأجيل، فإذا أعاد المحضر القضائي تقديم طلب استصدار أمر تقدير المصاريف عن النفقات اللاحقة، فإن أمر التقدير يقتصر على تحمل النفقات اللاحقة على نفقة طالب التأجيل، ويكون أمر التقدير بالمصاريف الإجمالية أي السابقة و اللاحقة، أما السابقة فهي محددة وفق ما سبق ذكره عند التطرق لتحديد مصاريف المحضر القضائي، واللاحقة فهي على عاتق طالب التأجيل ويجب أن تحدد بصفة مستقلة حتى يتم تصفيتها في حكم رسو المزاد، ما عدا إن كانت دفعت مسبقا للمحضر القضائي[2].

يلاحظ ان طلب التأجيل يخضع لسلطة القاضي التقديرية، فيتعين تأييده بما يبرره، ولا يجوز التأجيل بغير طلب أو بطلب واحد من أطراف التنفيذ، كما انه ليس ثمة ما يمنع من إعادة التأجيل متى وجد مبرره، فلا يوجد مانع من التأجيل أكثر من مرة إذا كان هناك ما يبرره[3].

ج- فيما يتعلق بالأمر الصادر بتأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني:

يكون تأجيل البيع بالمزاد العلني في جميع حالاته، من قبل القاضي او بطلب من أحد أطراف الحجز، بموجب امر يصدره القاضي الذي يرأس جلسة البيع، و يحدد فيه تاريخ جلسة لاحقة للبيع، ويراعي في تحديد ذلك المدة القانونية المنصوص عليها بالمادة 755 من ق إ م إ، وهي أن لا تقل عن ثلاثون (30) يوما، ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل.

المشرع الجزائري جعل تأجيل جلسة البيع يكون بموجب أمر غير قابل لأي طعن، هذا خلافا للمشرع المصري الذي جعل تأجيل الحكم يتم بموجب حكم ويجب أن يحدد فيه تاريخ الجلسة الجديدة التي يتم فيها البيع، هذا التاريخ يكون بين ثلاثين (30) يوما إلى ستين (60) يوما، هذا الحكم لا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن، ولكن إذا صدر حكم التأجيل ولم يكن مشتملا على تحديد جلسة

(1) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص292.
(2) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص166.
(3) - نبيل صقر، المرجع السابق، ص507.

لإجراء البيع، فلا يكون حكما بتأجيل البيع وإنما بوقف البيع ويخضع هذا من حيث الطعن فيه للقاعدة المقررة بالنسبة للحكم في طلب وقف البيع[1].

ثانيا: وقف جلسة البيع:

لم ينص المشرع الجزائري على وقف جلسة البيع بالمزاد العلني بعد انعقادها و بداية إجراءاتها، واقتصر على الحالات السابقة التي يتم وقف البيع بموجب أمر استعجالي والسابق ذكرها عند التعرض لوقف إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز في الفترة بين إيداع قائمة شروط البيع والفصل في الاعتراضات، وهي حالات رفع دعوى الفسخ أو الاستحقاق، وطلب وقف البيع بالنسبة لبعض العقارات والاقتصار على بعضها عند تعدد العقارات المحجوز عليها، وهنا طلب الوقف لا يقدم أثناء جلسة البيع بل أمام القاضي الاستعجالي.

لكن هناك تشريعات أخرى حددت حالات يقوم من خلالها القاضي المكلف بالبيوع العقارية بإصدار امر بوقف إجراءات البيع، منها التشريع الأردني، حيث هناك حالات وقف وجوبي وحالات وقف جوازي، بالنسبة للأولى، إذا فقد السند التنفيذي الذي يجري التنفيذ بموجبه قوته التنفيذية، كأن يكون السند التنفيذي حكما نافذا نفاذا معجلا ولم يصبح نهائيا قبل يوم البيع، أو أن يكون حكما نهائيا لكن أوقف تنفيذه من محكمة النقض، او من محكمة الالتماس، أو ان يكون سندا تنفيذيا محررا موثقا طعن فيه بالتزوير و قضت المحكمة بإجراء التحقيق، أو إذا تبين للقاضي أنه لم يتم الفصل في كل الاعتراضات التي قدمت على قائمة شروط البيع، أو تم التأشير برفع دعوى الفسخ، و إذا رفعت دعوى استحقاق فرعية من مدعي ملكية العقار المحجوز، و لم يكن قد صدر حكم بوقف البيع[2].

ونرى أنه في حالة صدور أحكام تلغي السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز، سواء بالطعن فيه بطرق الطعن غير العادية (الطعن بالنقض، التماس إعادة النظر، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة)، فهنا الأساس الذي بني عليه الحجز لم يعد موجودا، وبالتالي يترتب عليه رفع الحجز عن العقار محل البيع بموجب دعوى استعجالية وفقا للمادة 643 من ق إ م إ، ترفع من المدين المحجوز عليه ضد الحاجز و بحضور المحضر القاضي القائم بالتنفيذ، هنا يمكن تأجيل جلسة البيع لحين الفصل في دعوى رفع الحجز، و إذا تمت الاستجابة للطلب توقف إجراءات البيع في نفس الامر لأن الامرين مرتبطين ببعضهما، ولكن في حالة رفع الحجز دون توقيف إجراءات البيع فنرى انه لا مانع من أن يفصل القاضي المكلف البيوع العقارية بوقف إجراءات البيع، لأن الاستمرار فيها غير منطقي ما دام ان أساس البيع الذي هو الحجز قد تم رفعه عن العقار.

([1]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص735.
([2]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 431.

كذلك في حالة الفصل في دعوى الاستحقاق لفائدة مدعي الملكية بعد تحديد جلسة البيع وبداية إجراءات جلسة البيع، او دعوى الفسخ كذلك، هنا يجب الفصل كذلك في نفس الحكم بوقف إجراءات البيع، كذلك لا مانع من وقفها من قبل قاضي البيوع العقارية في حالة إغفال ذلك بموجب الحكم الفاصل في دعوى الفسخ او الاستحقاق.

وهناك إشكال عملي مطروح خاصة فيما يتعلق بعدم حضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وكذا أطراف الحجز عدة جلسات يؤجل إليها بيع العقار، فلم ينص القانون على طريقة لتسوية الملف، إما الشطب أو وقف البيع لحين قيام الأطراف بالاستمرار في الإجراءات.

كما يمكن طلب وقف البيع بالنسبة لبعض العقارات المحجوزة دون الأخرى تطبيقا للمادة 743 من ق إ م إ السابق الحديث عنها فيما يتعلق بوقف البيع قبل جلسة البيع، فلا يوجد ما يمنع من تقديم هذا الطلب بنفس الطريقة أي أمام قاضي الاستعجال أثناء إجراءات البيع، وتقديم طلب لتأجيل البيع لحين الفصل في الدعوى، وعمليا يتم التأجيل في هذه الحالات لحين فصل قاضي الاستعجال في طلب وقف البيع، ولكن بالرجوع للتشريع المصري والأردني فيمكن في هذه الحالة طلب وقف البيع مباشرة أمام قاضي البيوع العقارية وليس قاضي الاستعجال[1].

هناك حالة يتم وقف إجراءات البيع فيها من قبل قاضي البيوع العقارية، وهي قصر البيع على بعض العقارات المحجوزة، إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/ أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية، يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا[2]. وهذا ما اكدت عليه المادة 756 من ق إ م إ، و نلاحظ هنا ان قاضي البيوع العقارية يمكنه وقف البيع ورفع الحجز ولا يتطلب الأمر مثل الحالات الأخرى أن يكون رفع الحجز أو وقف البيع من قبل قاضي الاستعجال.

بالنسبة لحالة تقديم المدين مبلغ من المال للوفاء بدينه، فقد نصت المادة 640 من ق إ م إ على أنه: " يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله في أي حالة كانت عليها الإجراءات، قبل مباشرة البيع أو أثناءه وقبل رسو المزاد، إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله والمصاريف، يودع هذا المبلغ بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل وصل، يترتب على هذا الإيداع زوال الحجز على الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المبلغ المودع الذي يبقى خالصا للدائن الحاجز دون مزاحمة بقية الدائنين له في ذلك".

(1) - راجع أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 753، و محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 432.
(2) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 255.

تجدر الإشارة هنا إلى أن هناك تشابه بين تأجيل البيع ووقفه، لأن كل منهما يؤدي إلى توقيف إجراءات التنفيذ، لكن هناك اختلاف بينهما كما يلي[1]:

ـ فالأمر الذي يصدر بتأجيل البيع غالبا ما يصاحبه تحديد جلسة أخرى لإجراء المزايدة، وهي الجلسة التي يؤجل إليها البيع، بينما الأمر بوقف البيع فغالبا لا تحدد فيه جلسة أخرى للمزايدة.

ـ الامر بتأجيل البيع يصدر غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، اما الحكم بوقف البيع فهو قابل للطعن فيه بالاستئناف.

ـ تأجيل البيع بموجب امر صادر من قاضي البيوع العقارية، بينما وقف البيع قد يكون بدون تدخل من هذا القاضي، كأن تتوقف إجراءات البيع و التنفيذ بسبب إلغاء أو إبطال السند التنفيذي الذي يتم بمقتضاه من جهة قضائية طرح عليها طعن بشأن هذا السند.

المطلب الثاني: شروط و إجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني:

تنعقد جلسة البيع بالمزاد العلني برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع العقارية، بحضور أمين الضبط، ويجب حضور كذلك المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، وإخطار أطراف الحجز والدائنين المقيدين لحضور الجلسة، و لكن غيابهم لا يؤثر على انعقادها و سيرها، و يجب حضور عدد من المزايدين حسب الحالة، وأن تتوفر فيهم شروط معينة للمشاركة في المزايدة، كما أن جلسة البيع لها إجراءات خاصة لا تشبه باقي الجلسات التي تعقد بالمحكمة.

الفرع الأول: شروط المشاركة في جلسة البيع بالمزاد العلني وإجراءاتها:

نظم المشرع الجزائري إجراءات المزايدة التي يتبعها قاضي البيوع العقارية، من افتتاح الجلسة إلى رسو المزاد و كذا إعادة البيع بموجب المواد من 753 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هذه الإجراءات عبارة عن مراحل تمر بها جلسة البيع لا يمكن الخروج عنها، كما ان هناك شروط قانونية للمشاركة في جلسة البيع لا بد من التطرق إليها قبل سرد إجراءات المزايدة، وهناك حالات يتم فيها إعادة البيع بعد رسو المزاد.

أولا: شروط المشاركة في المزايدة:

الهدف من إجراءات الإعلان (النشر والتعليق)، هي جلب أكبر عدد من المزايدين لحضور جلسة البيع، والمزايدة في قيمة العقار للحصول على أعلى سعر له، وبالنتيجة اقتضاء الدائنين حقهم من ثمنه، لكن للمشاركة في المزايدة لا بد من توافر شروط معينة في المزايد وهي:

([1]) - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق ص734.

أ- أهلية المشترك في المزايدة:

تقاس قدرة الفرد على القيام بتصرفات قانونية صحيحة بوعيه، أي بدرجة إدراكه وتمييزه بين الأمور المختلفة[1]، وقد نظم المشرع الجزائري في المواد 42 إلى 44 من القانون المدني، القواعد العامة التي تحكم الأهلية.

البيع القضائي كالبيع الاتفاقي عمل قانوني يتم أمام القضاء، وعليه يجب أن تتوفر في المزايد شروط صحة الرضا وهي: تمام الاهلية وخلو الإرادة من العيوب، أي أن يتمتع المزايد بأهلية التعاقد على الشراء عملا بالقواعد العامة، ففاقد الأهلية لا يمكنه الاشتراك في المزايدة، والوكيل يجب أن يكون معه توكيل خاص بالشراء، والنائب يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون، أو بإذن القضاء، وإلا كان البيع باطلا أو قابلا للإبطال[2].

نصت المادة 78 من القانون المدني على أنه: " كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون"، ويكون الشخص عديم الأهلية إذا انعدمت لديه الإرادة المدركة، كالصبي غير المميز والمجنون او المعتوه، ومثل هؤلاء لا يمكن أن تنسب إليهم إرادة يعتد بها القانون، أما الشخص ذو الغفلة أو السفيه أو الصبي المميز غير الراشد فأهليته ناقصة فقط[3].

بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية، ومناط الأهلية التمييز والإدراك و حرية الإرادة،[4] وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني بقولها: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

إذا كان الشخص المتقدم للمشاركة له وكالة عن غيره أي يرغب في شراء العقار لحساب وكيله، فيجب في هذه الحالة أن يكون حائزا على وكالة خاصة، من موكله لأنه مقبل على شراء عقار، كما هو معروف فإن التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها، يشترط فيها القانون وكالة خاصة،[5] وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايدة ناقص الأهلية أو عديمها فيجب أن يمثله في المزايدة نائبه القانوني، أي الولي أو الوصي أو المقدم[6].

(1) - علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر، ص84.
(2) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص132.
(3) - علي فيلالي، المرجع السابق، ص85.
(4) - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص314.
(5) - راجع المادة 574 من القانون المدني.
(6) - فتحي والي، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص425.

ب- الممنوعين من المشاركة في المزايدة:

نصت المادة 402 من القانون المدني على أنه: " لا يجوز للقضاة ولا للمدافعين القضائيين ولا المحامين ولا الموثقين ولا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله او بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا".

يجب أن تتوفر في القضاة وغيرهم ممن ذكرتهم المادة أعلاه، الصفة في الوقت الذي يتم فيه الشراء، ويجب أن يكون الحق متنازعا فيه وقت الشراء، وأن يكون عالما ان الحق متنازع فيه، ويستوي أن يكون الشراء واقعا على كل الحق أو واقعا على بعضه، كما يستوي أن يشتري عامل القضاء الحق المتنازع فيه باسمه الشخصي أو باسم مستعار[1].

نص المادة السابقة الذكر جاء عاما فيما يتعلق بشراء الحقوق التي تكون محل نزاع قضائي، ولكن جاءت المادة 645 من ق إ م إ، وخصت بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بقولها: " لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني، المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرين القضائيين ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف، والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم، وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال"، وبالتالي الأشخاص المذكورين بالمادة أعلاه، ممنوعون من شراء العقار بالمزاد بحكم المهنة التي يزاولونها أو بحكم المهام الموكلة لهم في عملية المزايدة، و بالتالي يتأثرون بدافع المصلحة ويحولون دون سير المزايدة سيرا عاديا والتوصل بها إلى أحسن الأسعار فيما لو أجيز لهم الاشتراك فيها، لذلك فالقانون يمنعهم من الدخول في هذه المزايدة، سواء بأنفسهم أو بواسطة أسماء مستعارة[2].

كما ان القانون منع القضاة وباقي الأشخاص من مساعدي القضاء من شراء الحقوق المتنازع عليها بغرض حمايتهم وإبعاد الشبهات و الريبة عنهم، وكي لا يشك الناس في نزاهتهم، وكذا لصيانة قدسية القضاء وهيبته وحسن سمعته.

القابلية للإبطال التي نصت عليها المادة 645 من ق إ م إ، تقوم على أساس أن البيع مخالف للنظام العام، فما يخالف النظام العام أن يستغل عامل القضاء نفوذه في شراء الحقوق المتنازع فيها، وإن كان لم يقصد أن يستغل نفوذه فعلا، ففي القليل قد ألقى بشرائه الحق المتنازع فيه ظلا من الشبهة في حياد القضاء في نزاع قائم يقع في اختصاصه[3].

([1]) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص217.
([2]) - زهدور السهلي، (إجراءات بيع العقارات غير المشهرة وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية)، المجلد 51، رقم 3، تاريخ النشر 15/09/2014، ص195.
([3]) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 218.

ومن الأشخاص الممنوعين من المزايدة المدين و ذلك لسببين: الأول أن المدين مسؤول شخصيا عن الدين الذي يتم التنفيذ بسببه، فلو كانت له الأموال الكافية فالأولى أن يدفع مبلغ هذا الدين، والثاني انه لا يمكن ان يتصور أن يشتري الشخص ملكيته، كما لا يتصور أن يكون المدين هو المالك للمال محل البيع ثم يتقدم في جلسة المزايدة لشرائه[1].

أما الحائز والكفيل العيني فيجوز لهما المشاركة في المزايدة، لأن الحائز غير مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين كالمدين، ولأن الكفيل العيني مسؤول مسؤولية جزئية مقدرة بقيمة العقار الذي رهنه، وقد أضاف القانون الفرنسي فئة أخرى من الأشخاص الممنوعين من شراء العقار المحجوز وهم المشهورين بالإعسار، وهذا لتفادي تكرار البيع لأن هؤلاء الأشخاص غير قادرين على دفع الثمن الذي رسا به المزاد.[2]

الفرع الثاني: إجراءات جلسة المزايدة وإعادة البيع بالمزاد العلني:

تنعقد جلسة بيع العقار المحجوز في المكان و الزمان المحددين لها بموجب الأمر الصادر عن رئيس المحكمة المودع لديها قائمة شروط البيع[3]، وهي جلسة علنية يترأسها رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لذلك بموجب امر توزيع المهام الخاص بالمحكمة ويساعده أمين ضبط، كما يحضر الجلسة وجوبا المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، ويتأكد القاضي المكلف بالبيوع العقارية من ذلك قبل افتتاح المزايدة في العقار، كما يمكن لكل من أخطرهم المحضر القضائي بالحضور للجلسة، وكل من يريد شراء العقار بالدخول في المزايدة، وتمر جلسة المزايدة لبيع العقار المحجوز بمراحل سوف نتعرض لها فيما يأتي أدناه، كما انه هناك حالات يتم فيها إعادة البيع بعد رسو المزاد في البيع الأول.

أولا: مراحل جلسة البيع بالمزاد العلني:

تنص المادة 754 من ق إ م إ أنه: " بعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق.

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع و نوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/ أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة ألاف دينار (10000 دج) في كل عرض".

([1]) - فتحي والي، المرجع السابق، ص 426.
([2]) - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 758 هامش 4.
([3]) - راجع المادة 753 من ق إ م إ.

وبالتالي هناك خطوات أساسية ومراحل يتبعها قاضي البيوع العقارية لبيع العقار المحجوز، وهي:

أ- افتتاح المزايدة في العقار المحجوز:

بعد افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني و التي قد تتضمن عدة ملفات خاصة ببيوع عقارية مختلفة، وعند الوصول لبيع العقار المعين و المحجوز عليه يتبع القاضي المكلف بالبيوع العقارية المراحل التالية:

1ـ المناداة على رقم القضية الخاصة ببيع العقار المحجوز، والمناداة على أطراف الحجز، والتحقق من حضورهم أو غيابهم، وإخطارهم من قبل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ خاصة في الجلسة الاولى.

2- التحقق من حضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

3ـ الفصل في كل الدفوع والطلبات والإشكالات التي تعرض عليه من اطراف الحجز أو محاميهم، او المتدخلين في البيع من الدائنين المقيدين، هذه الدفوع أو الإشكالات قد تؤدي إلى تأجيل البيع من قبل القاضي المكلف بالبيوع العقارية او وقفه وفق ما سبق ذكره في الفرع الأول من هذا المطلب، وفي حالة ما إذا رآى القاضي المكلف بالبيوع العقارية رفض ما تم تقديمه من دفوع أو طلبات تأجيل، يأمر بمواصلة إجراءات البيع.

4 ـ يتحقق القاضي المكلف بالبيوع العقارية من قيام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، بإجراءات الإعلان وهي النشر في الجريدة والتعليق بالأماكن وفق ما سبق التطرق إليه، وهذا بتسلم المحاضر المثبتة للتعليق والمؤشر عليها من العون المكلف بذلك، تسلم نسخة من المحضر المثبت للنشر مع نسخة من الجريدة التي تم نشر مستخرج من الإعلان بها، كما يراقب الرئيس احترام النشر والتعليق لما يجب ذكره في مستخرج الإعلان، وفي حالة وجود بيانات ناقصة يأمر بتأجيل جلسة البيع مع امر المحضر القضائي بإعادة تلك الإجراءات على نفقته.

5- في حالة كانت كل الإجراءات السابقة مستوفاة يعلن القاضي المكلف بجلسة البيع بافتتاح المزايدة في العقار المحجوز والشروع في بيعه.

ب ـ الشروع في المزايدة في العقار المحجوز:

بعد اعلان القاضي المكلف بالبيوع العقارية عن افتتاح المزايدة لبيع العقار المحجوز، يتبعد خطوات أساسية للوصول لبيع العقار بصدور حكم رسو المزاد، وهي سلسلة من الإجراءات نستعرضها وفق ما يلي:

1- الإجراءات السابقة عن تقديم العروض:

يقوم القاضي المكلف بالبيوع العقارية بقراءة شروط البيع والتي يستخلصها من قائمة شروط البيع المودعة بالملف، وهذا بشكل موجز من خلال تبيان للمتقدمين للمزايدة، السند التنفيذي الذي تم

بموجبه الحجز، وتحديد مواصفات العقار بدقة، من خلال بيان موقعه وفق ما هو مذكور في سند الملكية، وبيان شكله وطبيعته، عقار مبني أو غير مبني، حضري أم ريفي ام فلاحي، وغيرها من البيانات الواردة بسند الملكية.

بعدها يذكر رئيس الجلسة الأشخاص اللذين يريدون المشاركة في المزايدة بالثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة، وكذا المصاريف والأعباء التي يتحملها الراسي عليه المزاد، وتتمثل في مصاريف التنفيذ والتي يتم تحديدها وفق ما سبق ذكره بأمر صادر عن رئيس المحكمة ويرفق بملف البيع، وكذا المصاريف المنصوص عليها في قانون التسجيل والطابع و قوانين المالية، وهي المتعلقة بنقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد، وتتمثل في مصاريف التسجيل بإدارة التسجيل ومصاريف الشهر بالمحافظة العقارية.

كما يجب أن يذكر رئيس الجلسة بأنه على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس ثمن البيع الراسي به المزاد والمصاريف القضائية و حقوق التسجيل والشهر، وبأن الباقي يدفع بأمانة ضبط المحكمة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ البيع[1]، ومن الناحية العملية هناك محاكم تشترط فيمن يتقدم للمزايدة بتقديم شيك مؤشر عليه من طرف البنك بوجود مبلغ يقارب خمس الثمن والمصاريف، وهذا لتفادي تراجع الراسي عليه المزاد عن دفع الخمس والمصاريف بعد رسو المزاد عليه.

بعد القيام بالتذكر بشروط البيع السابق ذكرها، يقوم رئيس الجلسة بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/ أو الحق العيني العقاري، ولكن يجب أن لا يقل المبلغ في جميع الأحوال عن عشرة ألاف (10) دينار جزائري في كل عرض، وهذا ما نصت عليه المادة01/754 من ق إ م إ، ومبلغ التدرج في المزايدة هو المبلغ المطالب زيادته من قبل المشارك في المزايدة لإعلان رغبته في شراء العقار.

2 - في تقديم العروض:

يختلف الأمر في تقديم العروض بين الجلسة الأولى التي تنعقد لبيع العقار المحجوز، وبين الجلسات اللاحقة التي قد يتم تأجيل البيع لها في حالة عدم توفر النصاب القانوني للمزايدين وهو ثلاثة وفق ما سبق ذكره عند الحديث عن تأجيل جلسة البيع.

2-1- بيع العقار المحجوز في الجلسة الأولى:

في الجلسة الأولى للبيع يجب توافر النصاب من عدد المزايدين وهو ثلاثة (3)، وبعد أن يتأكد الرئيس من هويتهم من الوثائق الرسمية و يسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة، يبدأ التدرج في المزايدة

(1) - راجع المادة 757 من ق إ م إ.

حسب المقدار الذي يحدده الرئيس وهو 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[1].

بعدها يتقدم الأشخاص الذين يريدون المزايدة لشراء العقار و يجب أن لا يقل عددهم عن ثلاثة، ويجب أن تتوفر فيهم الشروط السابق ذكرها عند التطرق لشروط المزايدة، وكل شخص يقدم عرض بشراء العقار يزيد عن قيمته بالمبلغ الذي حدده القاضي كمبلغ تدرج في المزايدة، ويعتمد القاضي العطاء في الجلسة فورا لمن تقدم بأكبر عرض،[2] ويعتبر العرض الذي لا يزاد عليه عند النداء به ثلاث (3) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة هو العرض الذي يرسو عليه المزاد.

يلاحظ أن كل عرض يعتبر مستقلا عن غيره من العروض الأخرى، ومعنى ذلك أنه إذا كان احد العروض باطلا فإن هذا لا يؤدي إلى بطلان العروض التالية له، ومن ثمة لا يجوز لمن أعتمد عطاءه أن يطلب بطلانه بحجة أن العرض السابق عليه كان باطلا[3].

يجب أن لا يقل أول عطاء عن الثمن الأساسي للعقار، و إلا كان البيع باطلا، ولا يصحح هذا البطلان أن يكون البيع قد أوقع بثمن يزيد عن الثمن الأساسي[4].

2-2- في الجلسة الثانية:

في حالة تأجيل البيع في الجلسة الأولى، بسبب عدم توفر النصاب من المزايدين او كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، او لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، وهذا وفقا للمادة 754 فقرة 02 من ق غ م و إ، يتم تأجيل جلسة البيع لتاريخ آخر، يراعى فيه المدة القانونية في التأجيل وهي أن لا يقل عن ثلاثين (30) يوما، و لا يزيد عن خمسة و أربعون (45) يوما، وفي الجلسة الجديدة، و بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر رئيس الجلسة تأجيل البيع مع إعادة التعليق والنشر، وفقا للمادة 750 من ق إ م إ[5].

بالتالي بمفهوم المخالفة في هذه الجلسة إذا تقدم من يريد الشراء بالثمن الأساسي مع المصاريف ولو لم يتوفر النصاب القانوني من المزايدين، يتم البيع.

([1]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص168.
([2]) - نبيل صقر، المرجع السابق، ص508.
([3]) - نبيل صقر، نفس المرجع، ص508.
([4]) -علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص297.
([5]) - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ص310.

2-3- في الجلسة الثالثة بعد إنقاص عشر الثمن الأساسي:

نصت المادة 754 من ق إ م إ انه: "في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع و إنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق وفقا للمادة 750 من نفس القانون"، في هذه الجلسة تكون هناك عروض لشراء العقار ولكن أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، هنا يتم إنقاص عشر الثمن الأساسي للعقار المحجوز، وتأجيل البيع لجلسة أخرى، مع مراعاة المدة القانونية السابق ذكرها في التأجيل، وتكليف المحضر القضائي بإعادة النشر والتعليق بالثمن الجديد.

الملاحظ هنا ان المشرع الجزائري لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة كما في الفرض الأول ـ الجلسة الثانية للبيع ـ، و بهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر الثمن الأساسي، ويحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق، غير ان هذا قد يؤدي للإضرار بمصالح الأطراف سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحقاتهم وكذا بالنسبة للمدين المحجوز عليه لأنه يمكن التصور أنه ولعدة جلسات قد لا يتقدم أي مزايد لإبداء أي عرض، وهذا ما يجعل الثمن الأساسي ثابتا في حين ان قيمة العقار تزداد بالوقت، خاصة إذا تصورنا أن الملفات تبقى عالقة لمدة طويلة، وبهذا كان الأجدر إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الفرض، حتى يتمكن الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع لجلسة ثانية[1].

إذا حضر مزايد واحد وعرض شراء العقار و/ أو الحق العيني العقاري بنقصان عشر الثمن الأساسي دون زيادة ولم يتقدم معه أي مزايد فإن الأفضل ومن المنطقي أن يباع له العقار عن تأجيل البيع بنفس الشروط لأن العشر 10/1 نسبة قليلة، وغير بعيدة عن القيمة الحقيقة للعقار بثمنه الأساسي، وأفضل من تأجيل البيع بسعر حر، وفي التأجيل مع توسيع النشر والتعليق مغامرة فإما أن تكون لها صدى إيجابي ويحضر أكبر عدد من المزايدين وتكون العروض تنافسية، و إما أن لا يحضر أي مزايد بمن فيهم المزايد الذي حضر الجلسة السابقة وعرض الثمن الأساسي منقوص منه العشر، وهنا يضطر الرئيس للتأجيل مع البيع لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي فيحتج أحد الأطراف بأن الجلسة السابقة كان العرض فيها أحسن وهو الثمن الأساسي منقوص منه العشر[2].

(1) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص 140.
(2) - رضا حسيان، نفس المرجع، ص169.

2-4- في الجلسات الموالية:

يباع العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له.

نص القانون صريح بقوله في الجلسات اللاحقة و ليس في الجلسة اللاحقة، أي على الرئيس أن يراعي في بيع العقار أن يحقق أحسن سعر ولو كان أقل من الثمن الأساسي، أي بسعر مرضي ومعقول، لا بسعر بخس، وله ألا يكتفي بجلسة واحدة كانت فيها العروض ضعيفة، فعليه التأجيل وتوسيع النشر، سواء بتعدد النشر في الجرائد الوطنية أو في الأماكن العمومية، ولا مانع حتى من استعمال الوسائط الالكترونية، مع التطور التكنولوجي واستعمال شبكة الأنترنت في صفحات الإشهار، كما أن القانون لم يحدد الحد الأدنى الذي لا يجوز النزول عنه في حالة البيع بسعر حر، وترك السلطة التقديرية للقاضي رئيس الجلسة في لملائمته للسعر المعروض مقارنة بالثمن الأساسي[1].

كما أن القانون لم ينص على وقف البيع بسبب عدم جدواه كما فعل في بيع المنقولات التي إذا كان بيعها لا يغطي المصاريف يحرر المحضر القضائي محضر عدم وجود، وينتقل للبحث عن العقارات للتنفيذ عليها، أما عدم جدوى بيع العقار فلم يبق أي مال يمكن التنفيذ عليه، فلم يضع المشرع وسيلة يتخلى فيها طالب البيع عن البيع بالمزاد العلني إذا وصل للسعر الحر و كانت العروض ضعيفة[2].

2-5- في بيع عدة عقارات محجوزة:

تنص المادة 756 من ق إ م إ بأنه: " يجري بيع العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع، و إذا تناول البيع عدة عقارات و/ أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724.

غير انه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/ أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية، يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا".

ما يفهم من هذه المادة أنه في حالة الحجز على عدة عقارات، ففي جلسة البيع يقوم القاضي المكلف بالبيوع العقارية بالبيع بداية بالعقار الأسبق في تاريخ قيد الحجز، ثم الذي يليه تباعا،

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص170.
(2) - سليمان بوقندورة، نفس المرجع، ص170.

ولكن إذا كان الثمن الناجم عن بيع عقار واحد كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف يأمر رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة، ويأمر برفع الحجز عنها تلقائيا أي بدون حاجة لطلب من الأطراف لأن الغاية من الحجز قد تحققت[1].

أي في حالة الحجز على عدة عقارات و ترتب بيعها على التعاقب فإنه يراعى ذلك في التنفيذ عند المزايدة، فإن كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء بدين الحاجزين والمصاريف القضائية انتقل إلى بيع العقارات الأخرى حسب الترتيب، و يكف القاضي عن البيع عند الحصول على القيمة المطلوبة، لذلك فالبيع يتم وفق المادة 756 ق إم و إ بالتتابع وحسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه بالمادة 724 منه، وعليه وجب على الرئيس المشرف على البيع التوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة و يأمر برفع الحجز عنها تلقائيا [2].

ج- آثار اعتماد العطاء من قبل قاضي البيوع العقارية:

بعد اعتماد العطاء من قبل قاضي البيوع العقارية سواء في الجلسة الأولى أو الجلسات الموالية وفق ما سبق ذكره، يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع الباقي في اجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمانة ضبط المحكمة، وفقا للمادة 3/757 من ق إ م إ.

ولم يبين المشرع الجزائري الطريقة العملية لدفع خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة، فقد نص فقط على دفعها حال انعقاد الجلسة، كما لم يبين الحل القانوني في حالة اعتماد عطاء أحد المزايدين من قبل القاضي، ثم لا يقوم الراسي عليه المزاد بدفع خمس الثمن الراسي عليه المزاد والمصاريف والرسوم.

هذا عكس المشرع المصري الذي ألزم الراسي عليه المزاد دفع كامل الثمن، او دفع الخمس على الأقل مع شروط معينة، فإذا لم يقم بإيداعه ولم يعفه القاضي من دفعه كليا او جزئيا، تعاد المزايدة على ذمته فورا في نفس الجلسة، و تبدأ المزايدة على أساس الثمن الذي كان قد رسا به المزاد و ليس الثمن الأساسي، وعند إعادة المزايدة في نفس الجلسة إذا بيع العقار بأقل من قيمه العطاء الذي قدمه المشتري الناكل فإنه يلتزم بفارق الثمن، وإذا لم يباع العقار في نفس الجلسة تنطبق عليها كافة أحكام التأجيل[3].

عند دفع خمس الثمن الراسي عليه المزاد و المصاريف والرسوم المستحقة، فإن الراسي عليه المزاد يمنح له مهلة أقصاها ثمانية (8) أيام لإيداع باقي المبلغ الراسي به المزاد بأمانة ضبط المحكمة

(1) - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص311.
(2) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص137.
(3) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص297.

الواقع بها البيع، وفي حالة عدم الدفع خلال هذا الأجل يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (5) أيام من قبل المحضر القضائي القائم بالبيع، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.[1]

ويجوز لمن اعتمد القاضي عطاؤه أن يطلب إعفائه من دفع كامل الثمن إذا كان دائنا وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران هذا الإعفاء، وللقاضي سلطة إعفائه من إيداع كامل الثمن أو خمسه أو أي جزء منه، لكن ليس له إعفائه من إيداع رسوم تسجيل حكم إيقاع البيع، كما ان للقاضي سلطة رفض طلب الإعفاء[2].

تجدر الإشارة إلى ان المشرع الجزائري لم يبين ما المقصود بالمصاريف والرسوم المستحقة التي يجب على الراسي عليه المزاد دفعها، فبالنسبة للمصاريف فلم يبين إن كانت تشمل مصاريف الحجز على العقار او تقتصر على المصاريف المستحقة من تحرير قائمة شروط البيع، وتعد إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالإعلان عن البيع بالمزاد العلني آخر إجراء من إجراءات التنفيذ التي يقوم بها المحضر القضائي القائم بالتنفيذ في إطار إجراءات التنفيذ الجبري على عقار المدين، وبما ان مصاريف التنفيذ تكون مشمولة بالحجز وبالتالي تستوفى من حاصل بيع العقار المحجوز، يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ قبل التاريخ المحدد لانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، بتقديم طلب لرئيس المحكمة من اجل تحديد مجمل مصاريف إجراءات التنفيذ من تبليغ السند التنفيذي إلى النشر والتعليق عن الإعلان بالبيع بالمزاد العلني[3].

بالنسبة للرسوم، فهي المبالغ المستحقة لخزينة الدولة وتشمل رسم التسجيل الذي يدفع أمام إدارة التسجيل والطابع، ورسم الشهر العقاري لحكم رسو المزاد، والتسجيل يعرفه الفقه بأنه عملية إدارية يقوم بها موظف عام مؤهل قانونا تابع لهيئة عمومية مختصة طبقا لإجراءات مختلفة، ليتم بواسطتها حفظ أثر العملية القانونية، مقابل ضريبة تسمى رسم التسجيل تدفع بصفة إجبارية ونهائية وسابقة على إتمام إجراءات التسجيل،[4] ويحسب بتطبيق نسبة 05 بالمئة من ثمن العقار الراسي به المزاد، وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل والطابع[5]، و هو من الضرائب غير المباشرة، وبالنسبة لرسم الشهر العقاري لحكم رسو المزاد يتم اقتطاعه من قبل المحافظة العقارية عند تقديم الحكم للشهر العقاري، وتقدر نسبته بـ 01 بالمئة من قيمة العقار الذي رسي به، والثابت من الحكم محل الشهر.

([1]) - راجع المادة 757 من ق إ م إ الفقرة الأخيرة.
([2]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص434.
([3]) - حمزة سلام، الأوامر على العرائض، ص376.
([4]) - عبد اللطيف فاصلة ومحمد امين مزيان، (أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري)، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، بتاريخ 01/06/2015، المجلد 52، رقم 2 ص358
([5]) - الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396، الموافق لـ 09 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

وبالمقارنة بين القانون الجزائري و القانون المصري في مسألة دفع الثمن الذي رسى به المزاد، فإن الأول يلزم من رسا عليه المزاد بدفع خمس الثمن والمصاريف وحقوق التسجيل والشهر، وباقي الثمن يدفع في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الجلسة، وهذا ما نصت عليه المادة 757 الفقرة 03 من ق إ م إ، ولكن بالنسبة للقانون المصري يتم إيداع كامل الثمن يوم البيع، وفي حالة إيداع الخمس، فإن قاضي التنفيذ يحكم وجوبا بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى يحددها، ويراعي في تحديد هذه الجلسة أن تقع بعد ثلاثين يوما وقبل ستين يوما من الحكم بالتأجيل، ويعاد الإعلان عن البيع، على انه لا تعد قائمة جديدة، ولا يعاد إخبار ذوي الشأن بالقائمة[1].

ثانيا: إعادة البيع بالمزاد العلني:

إن بيع العقار المحجوز، وصدور حكم برسو المزاد على المزايد المتقدم بأعلى عرض، لا يمنع بإعادة بيعه إذا توفرت بعض الشروط، وهذه الشروط تتحقق في حالتين وهما:

أ- إعادة بيع العقار لعدم دفع باقي الثمن من الراسي عليه المزاد:

كما سبق ذكره فإن الراسي عليه المزاد يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن الراسي به المزاد والمصاريف وحقوق التسجيل والشهر، وباقي الثمن يدفع في أجل أقصاه ثمانية أيام أمام امانة ضبط المحكمة، وفي حالة عدم قيام الراسي عليه المزاد بدفع باقي الثمن خلال هذا الاجل يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (5) أيام، من قبل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بعد إعلامه من قبل امانة ضبط المحكمة المختصة ببيع العقار، فإن تم دفع باقي الثمن خلال اجل خمس أيام فإن البيع يكون قد تم لفائدة الراسي عليه المزاد، ولكن في الحالة العكسية - أي عدم دفع الباقي خلال أجل خمسة أيام - يعاد بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد.

ويترتب عن إعادة البيع بالمزاد العلني، إلزام الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن بفرق الثمن، أي إذا اعيد البيع لتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن خلال ثمانية أيام المنصوص عليها في المادة 2/757، وبيع العقار بالجلسة المعادة بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد في الجلسة الأولى، فيلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن الدفع 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[2].

(1) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 298.
(2) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص256.

ب ـ إعادة بيع العقار لمن يعرض زيادة في ثمن البيع بالسدس:

هذه الحالة تتحقق في حالة بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، هنا يجوز لأي شخص تتوفر فيه شروط الشراء، و غير ممنوع عليه دخول المزايدات، أن يتقدم بعريضة موقعة منه أمام امانة ضبط المحكمة، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني[1]، بشرط توافر ما يلي:

1- أن يتم بيع العقار المحجوز بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.

2- أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة لا تقل عن السدس 6/1 من الثمن الراسي به المزاد.

3- أن يقدم الطلب في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد.

4- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة الثمن كاملا مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة مقابل وصل، ويتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها البيع الأول، وتجري المزايدة بنفس الإجراءات التي جرت بها المزايدة الأولى[2].

لكن يجوز للمزايد الجديد الذي عرض زيادة بالسدس وفقا للمادة 761 من ق إ م إ، أن يتراجع ويعدل عن عرضه، ويطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد، وهذا بتوافر الشروط الآتية:

1ـ أن يقوم المزايد الجديد بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة المختصة ببيع العقار.

2- أن يقدم طلبه في شكل عريضة لرئيس المحكمة، مرفقة بوصل إيداع المصاريف الإضافية.

ففي هذه الحالة يفصل رئيس المحكمة في طلب إيقاف البيع بأمر غير قابل لأي طعن.

وأخيرا فإنه في جميع الأحوال سواء تم بيع العقار بالجلسة الأولى المحددة لذلك، أو بالجلسات اللاحقة، أو تم إعادة بيعه وفق الحالتين السابق ذكرهما، فإن التنفيذ على العقار المحجوز بالبيع بالمزاد العلني ينتهي بصدور حكم برسو المزاد، وهذا الأخير نستعرضه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

(1) - راجع المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
(2) - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص313.

المبحث الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره:

إن رسو المزاد على العقار المحجوز يتم عند اعتماد العرض والعطاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية في نفس الجلسة، و فور اعتماد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد، و بهذا الإجراء يقع البيع، ليأتي الإجراء الأخير لبيع العقار المحجوز، وهو توزيع حصيلة البيع، والتي يتم عن طريقها استيفاء الدائنين المنفذين على العقار لحقوقهم، وبالتالي تحقيق الغاية المبتغاة من وراء إتباع كل الإجراءات التي سبق الإشارة إليها في بيع العقار.

وبناءا عليه فإننا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتعرض في المطلب الأول إلى الكيفية التي يصدر فيها حكم رسو المزاد، ونتناول في المطلب توزيع حصيلة بيع العقار.

المطلب الأول : حكم رسو المزاد ومشتملا ته:

بعد رسو المزاد، وبعد أن يقوم المشتري بدفع كامل الثمن يصدر القاضي حكمه برسو المزاد على المشتري، فحكم رسو المزاد هو النتيجة الطبيعية للمزايدة[1]، ويعتبر سند ملكية المشتري بالمزاد، وبمقتضاه يتلقى حقه، وهو خاتمة إجراءات التنفيذ لأن الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، ولهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ[2].

الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد:

يقصد بحكم رسو المزاد: "ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل أو أعفى منها كليا أو جزئيا نتيجة لتطورات المزايدة سواء في جلسة المزايدة الأولى أو في الجلسة الثانية"[3].

وقد اهتم الفقهاء والقضاء على حد سواء بتكييف طبيعة حكم رسو المزاد، وذلك بسبب الخصوصية التي يتمتع بها، فهو يجمع في الوقت نفسه صفة الحكم القضائي وعقد البيع الحاصل بين المدين المحجوز عليه والراسي عليه المزاد ومنه سند ملكية هذا الأخير، وهو كذلك بمثابة محضر للوقائع والإجراءات الحاصلة بجلسة المزايدة، وللوقوف على ذلك وجب أن نتطرق لآراء الفقهاء ومقارنتها مع نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية للنظر فيما أخذ به المشرع.

(1) - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 467.
(2) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 762.
(3) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص301.

- أولا: موقف الفقه والقضاء:

في الواقع هناك اختلاف في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد سواء في الفقه أوفي مختلف التشريعات فمنهم من اعتبره عقدا كباقي العقود يشرف القضاء على انعقاده، ومنهم من اعتبره حكما قضائيا أو أمرا ولائيا.

أ- حكم رسو المزاد عقد بيع:

اعتبرت محكمة النقض المصرية حكم رسو المزاد عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي يقع البيع لصالحه، ورتبت على ذلك التكييف نفس آثار البيع الإختياري، كما نفت عنه صراحة صفة الحكم، كما أخذ الفقه الفرنسي بهذا الإتجاه.

ويرى جانب من الفقه أنه على الرغم من أن البيوع الجبرية تعد عقودا، إلا أنها لا تخضع لأحكام ضمان الإستحقاق احتراما لإرادة المشرع الإجرائي، وتبنى هذا الرأي الأستاذ الدكتور فيصل ذكي عبد الواحد.

لكن الدكتور هشام طه محمود سليم انتقد هذا الرأي وذهب إلى أن البيوع التي تتم بطريق المزاد العلني تخضع لأحكام ضمان الإستحقاق استنادا إلى الأدلة الآتية:

- الدليل الأول: ضمان الإستحقاق التزام مقرر بنص القانون، وبالتالي هو ينطبق على البيوع الجبرية والبيوع الإختيارية على حد السواء.

- الدليل الثاني: لم ينص المشرع صراحة على عدم إخضاع البيع الجيري لأحكام ضمان الإستحقاق، ولو أراد لنص على ذلك كما فعل بشأن ضمان العيوب الخفية، وبالتالي فلا يوجد ما يحول دون خضوع البيوع التي تتم بطريق المزاد العلني لأحكام ضمان الإستحقاق من الناحية الفنية.

الدليل الثالث: يعد الدائن بعد إعلانه للمدين بقائمة شروط البيع نائبا بقوة القانون عنه في البيع بالمزاد العلني، وللمدين الإعتراض على تلك القائمة، وهو ما يؤكد أنه في تلك العقود.

-الدليل الرابع: لا يمكن الإستناد إلى أن إلزام المدين بضمان الإستحقاق أمر عديم الفائدة نظرا لإعساره، ومنه عدم خضوع البيوع الجبرية لأحكام الضمان، لأن القواعد القانونية حين تحمي الحقوق التي شرعت من أجلها لا تنظر إلى الحالة المادية للمدين بالحق[1].

([1]) - هشام طه محمود سليم، ضمان الإستحقاق في البيوع، المفهوم- النطاق- ضوابط وأحكام دعوى الضمان - أهمية الضمان في حفظ التوازن بين العلاقة العقدية، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة، سنة 2010، ص 310.

حيث ان اعتبار حكم رسو المزاد عقدا هو ما يفسر حسب بعضهم عدم قابليته للطعن بطرق الطعن المعتادة للأحكام، بل إمكانية طلب بطلانه.

ب- حكم رسو المزاد حكم قضائي:

لم يتفق من يرون بأن لحكم رسو المزاد صفة الحكم القضائي على طبيعة واحدة لهذا الحكم، فمنهم من يرى بأنه حكم قضائي كباقي الأحكام يصدر علنيا باسم الشعب[1]، ومنهم من يرى أن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما قضائيا من حيث المضمون، فهو لا يحسم نزاعا ولا يصدر في خصومة ولذلك لا يلزم تسبيبه، ولا يمكن الطعن فيه ولكن من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام، فهو في حقيقته بمثابة قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية وإن اتخذ شكل الأحكام فانه ليس له منها إلا الاسم[2]، ولأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع، وتقرير أن المزاد قد فتح، وأن شخصا قد أعتمد عرضه، وأنه قد دفع الثمن بالكامل والمصاريف القضائية ورسوم التسجيل، ولهذا أوقع البيع عليه، وفي كل هذا لا يختلف عن قرار المحضر القضائي بإيقاع البيع بالنسبة للمنقول، ولذا لا يلزم تسبيبه أو الطعن فيه بطرق الطعن العادية أو غير العادية، وأن الحالة الوحيدة التي تمكن من تقررت له المصلحة في إعادة النظر في ما حكم به برسو المزاد، هو رفع دعوى قضائية ببطلان إجراءات البيع أمام قاضي الموضوع، ويكون الحكم الفاصل في هذه الدعوى حكما تسري عليه نفس القواعد المقررة لباقي الأحكام القضائية[3].

وذهب فريق أخر إلى اعتباره حكما ذا طبيعة خاصة يخضع للقواعد المطبقة على الأحكام فضلا عن قواعد خاصة به، كوجوب تسجيله بالمحافظة العقارية مثلا.

من جهة أخرى انقسم من يعتبرون حكم رسو المزاد حكما كباقي الأحكام إلى قسمين:

فمنهم من يرى أنه حكم قضائي، وتأخذ بعض التشريعات بهذا الرأي وترتب عليه أثرا يتمثل في قابلية حكم رسو المزاد للطعن، ومن بينها التشريع اللبناني، أما القسم الثاني فيرى أصحابه بأنه أمر ولائي لأنه لا يفصل في خصومة وبأنه مجرد إشهاد ورقابة على الإجراءات، وهذا هو الاتجاه السائد فقها.

- ثانيا: موقف المشرع الجزائري:

لقد نصت المادة 69 من ق م على أنه لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".

([1]) - صفاء بن عاشور، (حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، مقال منشور بحوليات جامعة الجزائر1، العدد 31، ج4، ص 237.

([2]) - نبيل صقر، المرجع السابق، ص509.

([3]) - حمه مرامريه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص209.

وجاءت هذه المادة في الفصل الثالث المعنون بالعقد في القسم الخاص بشروط العقد، وهذا النص جاء عاما ليشمل بذلك جميع المزايدات سواء كانت البيوع الإختيارية أو القضائية.

وطبقا لنص المادة 600 من ق إ م إ فإن حكم رسو المزاد يعد من قبل السندات التنفيذية.

وعليه فإن رسو المزاد هو بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، وبهذا لا يختلف عن البيع الإختياري إلا أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا.

وبهذا فالمشرع الجزائري صنف حكم رسو المزاد المنصب على العقارات المشهرة أو غير المشهرة ضمن السندات التنفيذية[1]، وقد أخذ بالرأي القائل بأن حكم رسو المزاد كغيره من الأحكام ويتجلى ذلك فيما يلي:

- نص المادة 757 من ق إ م إ على أن حكم رسو المزاد يصدر عن قاضي، وكما نعلم أن القاضي يصدر الأحكام ولا يصدر المحاضر أو العقود.

- أن المشرع الجزائري سماه صراحة " حكم" وفقا لما نصت عليه المادة 765 من ق إ م إ بأن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

- نص المادة 736 من ق إ م إ على أنه: " يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة...".

- أن المادة 758 نصت على أنه: " يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد..." ومصطلح المنطوق يستعمل عند الكلام عن الأحكام الصادرة عن القضاء وهو الحقيقة التي ينتهي إليها القاضي.

أما بخصوص كون حكم رسو المزاد حكما قضائيا أو أمرا ولائيا فإن هناك عناصر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجح كونه ولائيا وهي:

- أن حكم رسو المزاد لا يفصل في نزاع قضائي بل يصدر ليثبت رسو المزاد على صاحب أعلى عرض .

- أنه يصدر عن رئيس الجهة القضائية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار وهو صاحب اختصاص ولائي بالدرجة الأولى[2].

- ثالثا: مشتملات حكم رسو المزاد:

يقصد بمشتملات حكم رسو المزاد ما يتضمنه هذا الحكم في مضمونه، فيصدر حكم رسو المزاد بديباجة الأحكام وذلك ببيان المحكمة وتاريخ الجلسة ومكان انعقادها، وهيئة المحكمة[1]، بالإضافة إلى

(1) - سارة عزوز، (التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه)، مقال كنشور بمجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، مجلد 01، العدد02، سنة، 2021، ص10.
(2) - صفاء بن عاور، المقال السابق، ص239.

بيانات أخرى، وقد نصت المادة 763 من ق إ م إ على أنه " :يتضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما سيأتي تبيانه، وقبل ذلك نبين ماهي البيانات المألوفة في الأحكام.

أ- البيانات المألوفة في الأحكام:

تنص المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يجب أن يشمل الحكم تحت طائلة البطلان، العبارة الأتية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري"

وتضيف المادة 276 من نفس القانون أنه يجب أن يتضمن الحكم البيانات الآتية:

- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية،

- المحكمة التي أصدرت الحكم،

- تاريخ النطق بالحكم،

- اسم ولقب ممثل النيابة عند الإقتضاء،

- اسم ولقب أمين الضبط الذي مع تشكيلة الحكم،

- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وأن الخصوم في حكم رسو المزاد هم الدائنون أصلا والدائنين المقيدين الذين اعتبروا أطرافا في الإجراءات، المدين المجوز عليه، الكفيل العيني، المشتري الذي حكم بإقاع بيع العقار عليه، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني او الإتفاقي،

- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم،

- توقيع القاضي الذي أجرى المزايدة، وقضى بإيقاع البيع وكذلك كاتب الجلسة على نسخة الحكم الأصلية.

ب- **البيانات الإضافية في حكم رسو المزاد:**

إن حكم رسو المزاد يشمل على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن الإشارة إلى:

1- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز و الإجراءات التي تلته، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء واعلان البيع، وأن السند التنفيذي من الناحية الموضوعية يتضمن تصرف يؤكد وجود

([1]) - أنور طلبة، المرجع السابق، ص869.

الحق الموضوعي وهو السبب المنشى للتنفيذ[1]، ونظرا لأهميته البالغة في سير إجراءات التنفيذ أوجب القانون بيانه ضمن مشتملات حكم رسو المزاد.

2- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع، و في حالة تعديلها، ننظر إلى القائمة المعدلة أي القائمة النهائية التي بيع العقار على أساسها.

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع، نظر لأهمية الثمن الأساسي الخاصة في عملية التنفيذ، حيث يشكل السعر الافتتاحي لجلسة البيع، يتم ذكره ضمن بيانات حكم رسو المزاد و على وجه الخصوص .

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني: حيث يتم بيان اهم الإجراءات التي تمت في عملية التنفيذ، واعطاء خلاصة لهما، كذ كر تاريخ صدور أمر الحجز وتاريخ تسجيله بالمحافظة العقارية، تاريخ ايداع قائمة شروط البيع وإعلامها لأطراف التنفيذ، ذكر مختلف الإعتراضات إن وجدت، ذكر الأمر المتضمن تحديد جلسة البيع، بيان اهم إجراءات المزايدة، كافتتاح المزايدة، عدد المزايدين، تاجيل الجلسة أو وقف البيع إن حصل ذلك، إعادة البيع، فلا يكفي كما ذكرنا آنفا أن يثبت رئيس الجلسة في الحكم أن الإجراءات تمت وفق القانون فقط بل يتعين عليه بيانها فيه كما اتبعت.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا: لا يمكن إغفال هذا البيان، كونه يبين الشخص الذي ستنتقل اليه ملكية العقار.

6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع: يعد من بين البيانات المهمة التي تذكر في حكم رسو المزاد، كونه يمثل ثمن بيع العقار، وفي نفس الوقت يمثل القيمة التي سيستوفي الدائنين حقوقهم منها، كما أننا نستشف من إدراج المشرع هذا البيان ضمن مشتملات حكم رسو المزاد أن عملية دفع ثمن العقار والمصاريف ورسوم التسجيل تسبق عملية إصدار الحكم.

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد: يعد هذا البيان من اهم البيانات التي تذكر في منطوق حكم رسو المزاد، كون المقصود منه أن للراسي عليه المزاد الحق في تملك العقار المباع، وأن على المنفذ عليه تسليمه اياه، وتنفيذ المنفذ عليه لإلتزامه بتسليم العقار، يكون من يوم صدور الحكم دون تاخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه العملية، حيث يضع المبيع تحت تصرف المشتري بالمزاد، و يمكنه من حيازته والانتفاع به دون عائق.

(1) - أحمد هندي، المرجع السابق، ص13.

رابعا : تسجيل وشهر حكم رسو المزاد :

المقصود بتسجيل حكم رسو المزاد: هو قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار، وذلك بتسجيله في السجل العقاري المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر 74/75 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و هذا بغرض إشهاره بهذه الهيئة القانونية - المحافظة العقارية - المخولة قانونا بإشهار كل التصرفات الواردة على العقار.

أ-الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد وقيده:

إن حكم رسو المزاد هو أمر ولائي يقرر بيعا قضائيا و بالتالي فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاختيارية يتعين تسجيله خلال مهلة شهرين من تاريخ صدوره، حتى يكون حجة على الغير، وهذا ما نصت عليه المادة 774 من ق إ م إ بأنه: " تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية[1].

ب- المكلف بتسجيل و قيد حكم رسو المزاد:

لقد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 762 الفقرة الثانية والسابقة الذكر على الشخص المكلف بتسجيل وإشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وهو المحضر القضائي، الذي يقوم بإجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض إشهاره، ونيابة عن مشتري العقار، و هذه النيابة هي نيابة قانونية منحها له قانون 06 /03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، أما الميعاد الذي حدده القانون في نص المادة762 من ق إ م إ لتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية فهو يقدر بشهرين، وهذا الميعاد يسري ابتداء من صدور حكم رسو المزاد، وأجل الشهرين منصوص عليه في المادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ورغم أن هذا الأجل عدل إلى ثلاثة أشهر(03) حسب المادة 353-4 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، وأن هذه الآجال عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.

غير أن الأجل الواجب التطبيق هو المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتباره القانون اللاحق الصادر سنة2008 والساري المفعول سنة 2009 وهو أجل شهرين (02)[2].

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، 194.
(2) - سليمان بوقندورة، نفس المرجع، ص 195.

الفرع الثاني :الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد:

يترتب على بيع العقار بالمزاد العلني عدة آثار هامة سواء بالنسبة للمشتري بالمزاد، أو بالنسبة للمدين، أو بالنسبة للدائنين وتتمثل هذه الأثار فيما يلي:

- أولا: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد:

يؤدي البيع الجبري إلى نقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني من المدين إلى الراسي عليه المزاد، وبهذا فجوهره مثل البيع الذي يتم بالتراضي، ومنه فبمجرد صدور الحكم يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية ويقرر انتقال الملكية من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد، ولذلك نص المشرع في المادة 762 من ق إ م إ على أن: "حكم رسو المزاد سند الملكية"، وتبعا لذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب المشتري ملكية العقار[1]، ولا تنتقل الملكية في بيع العقار بالمزاد العلني للمشتري بمجرد صدور حكم رسو المزاد، ولكن لا بد من تسجيله بالمحافظة العقارية، حتى تنتقل الملكية[2]، وتنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك الإرتفاقات العالقة بها، كما تسري عليه الإيجارات التي عقدها المدين، ويصبح الراسي عليه المزاد خلفا خاصا للمدين.

وعليه فإذا 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 تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية، وذلك لأن دعاوي الإستحقاق والبطلان والفسخ من الممكن أن ترفع على المدين ولو بعد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية[3].

ويلاحظ أن المشرع المصري أورد في المادة 447 مرافعات "أن حكم مرسى المزاد لا ينقل إلى المشتري سوى ما كان للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني من حقوق في العقار المبيع"[4]، وهذه القاعدة قررها القانون الفرنسي وعلى ذلك تنتقل ملكية العقار إلى المشتري خالية من القيود والعيوب محملة بحقوق الانتفاع والارتفاق التي تكون رتبت عليه.

- ثانيا: تطهير العقار المباع:

يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار المباع بالمزاد العلني من حقوق الإمتياز والتخصيص والرهون التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها بالحجز، وهذا ما تضمنه نص المادة 764 من ق إ م إ.

([1]) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص 164.
([2]) - محمد السيد عمر التحيوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص64.
([3]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 259.
([4]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 446.

وتتمثل التأمينات العينية في الحقوق العينية التبعية وهي: الرهن، الرهن الحيازي، التخصيص والإمتياز.

وتطهير العقار المباع بالمزاد العلني يقصد به: أن تنتقل ملكيته إلى المشتري نقية خالصة من الحقوق العينية التبعية، وذلك تشجيعا لمن يرغب في شراء العقار للوصول إلى أعلى سعر، لذلك فإن هذا التطهير يتم بقوة القانون، دون أن يطلبه المشتري، فقبل تسجيل حكم رسو المزاد لا يطهر العقار من تلك الحقوق، ويجب كذلك ان يكون أصحاب الحقوق العينة قد سبق إعلانهم بطلب حجز العقار فإن لم يكن قد سبق إعلامهم بذلك فلا يتحقق اشتراكهم في إجراءات التنفيذ وإشرافهم عليها، فيكون لهم التمسك بعدم نفاذ البيع في حقهم[1].

وحكمة التطهير أن العقار قد بيع بالمزاد العلني في مجلس القضاء وتحت إشرافه، وبعد إتخاذ إجراءات رسمت بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الإعتراض عليها، وبعد الإعلان عن البيع، بعد كل هذه الإجراءات لا تكون لدى أي شخص مصلحة في طلب البيع بإجراءات التي نظمها القانون[2].

وقد يحصل الخلط بين التأمينات العينية وبين الحقوق العينية الأصلية فهذه لا تطهر بالبيع الجبري، ومثالها حق الإنتفاع.

"ويورد الفقهاء ثلاثة شروط أساسية لحصول التطهير وهي:

- أن يتم قيد حكم رسو المزاد"[3] بالمحافظة العقارية.

- أن يكون العقار المحجوز والمباع بالمزاد العلني مملوكا للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني حسب الأحوال، لأنه في حالة ما إذا كان مملوكا لغيره فإن الملكية لا تنتقل إلى المشتري بالمزاد ولا يطهر العقار من الحقوق المقيدة عليه، ويكون لأصحاب هذه الحقوق حق تتبع العقار والتنفيذ عليه[4].

- يجب أن يكون قد تم إعلام الدائنين أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير بإيداع قائمة شروط البيع، وبتاريخ جلسة البيع، وذلك حتى يصبحوا أطرافا في الإجراءات، فإذا لم يتحقق هذا العلم فإن الإجراءات تعد غير صحيحة في مواجهتهم[5].

([1]) - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 470.
([2]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 776.
([3]) - صفاء بن عاشور، المقال السابق، ص 249.
([4]) - محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص 449.
([5]) - علي أبو عطيه هيكل، المرجع السابق، ص 310.

- ثالثا: تسليم العقار للراسي عليه المزاد:

يقصد بتسليم العقار للراسي عليه المزاد: هو وضع العقار المباع تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه ماديا.

في هذا الشأن نصت المادة 763 الفقرة السابعة من ق إ م إ على أنه: " إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد"، وعليه فالمشرع الجزائري ألزام صاحب العقار أو الحق العيني العقاري بتسليم العقار للراسي عليه المزاد، وكذا تسليم ثماره وملحقاته.

ينشأ حق الراسي عليه المزاد في تسلم العقار المبيع من يوم صدور حكم رسو المزاد، وقبل تسجل هذا الحكم، فالتسجيل يكون لازما فقط لإنتقال الملكية وليس للالتزام بالتسليم[1]، بل الأكثر من ذلك أن منطوق حكم رسو المزاد يشتمل على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار المباع كما سبق الإشارة إلى ذلك[2].

وان تسليم العقار للراسي عليه المزاد يكون بشرط أدائه لثمن المبيع والوفاء بسائر الشروط المقررة في الحكم، فهو لا يستلم العقار إلا بمقتضى صورة الحكم التنفيذية، وهذا الحكم لا يسلم له إلا بعد دفع كامل الثمن، مالم يقضي حكم رسو المزاد بغير ذلك[3].

- رابعا: تنفيذ حكم رسو المزاد جبرا:

لقد جاء في نص المادة 764 من ق إ م إ أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال.

- خامسا: الطعن في حكم رسو المزاد:

تنص المادة 765من ق إ م إ على ان:" حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"، وبالتالي فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية (المعارضة- الاستئناف)، أو طرق الطعن غير العادية (الإلتماس- الطعن بالنقض- اعتراض الغير الخارج عن الخصومة).

فإذا كان الطعن بدعاوى موضوعية كما هو الحال لما نصت عليه المادة 360 من القانون المدني فأنه لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون، ولا ضمان فيه للعيوب الخفية طبقا للمادة 385 من نفس القانون، ولا شفعة فيه، كما لا يجوز الطعن فيه بطرق

([1]) - محمد السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، سنة 2011، ص143.
([2]) - أحمد سيد أحمد محمود، المرجع السابق، ص 298.
([3]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 784.

الطعن العادية أو طرق الطعن غير العادية[1]، لأن الطعن يكون إلا في الأحكام القضائية، وهذا ما لا يتفق مع حكم رسو المزاد باعتباره قرار ولائي لا حكم قضائي.

وقد اصدرت المحكمة العليا في هذا الشأن القرار رقم 653261 المؤرخ في 2011/04/14 الذي جاء فيه أنه: " أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"[2].

على غرار المشرع المصري الذي يجيز الطعن بالإستئناف في حكم رسو المزاد، غير أن هذا استثناء إذ يكون ذلك في حالات معينة تكمن في وجود عيب في إجراءات المزايدة أو وجود عيب في شكل الحكم أو صدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات حيث يكون الوقف واجبا قانونا، أما فيما عداها فسبيل الطعن فيه يكون بدعوى البطلان وفقا لنص المادة 451 من قانون المرافعات المصري[3].

أ- دعوى بطلان حكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن سواء بطرق الطعن العادية أو غير العادية كما سبق الإشارة إليه أعلاه ، لأن المشرع خصصها للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية، وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع، بل هو عبارة عن محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات وقوعه لمن رسا عليه المزاد[4].

لكن إذا كانت إجراءات البيع بالمزايدة للعقار المحجوز باطلة، كفساد الإجراءات التي بنيت عليها المزايدة لعدم إجراء الإعلان أو النشر أو حصولها في جلسة غير علنية، أو منع شخص من الإشتراك بالمزايدة، أو اشتراك شخص ممنوع من الاشتراك فيها[5]، أو لغير ذلك من الأسباب، فهل يجوز الطعن بدعوى البطلان الأصلية في حكم رسو المزاد؟.

بما أن المشرع لم ينص على وسيلة خاصة للتظلم من حكم رسو المزاد ولم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء، فبالنتيجة يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية.

واستنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدأه، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، إلا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك، وتبعا لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من ذلك.

([1]) - سليمان بو قندورة ، المرجع السابق، 188.
([2]) - مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012.
([3]) - سارة عزوز، المقال السابق، ص12.
([4])- عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط02، سنة 2012، ص 65.
([5]) - د/ أحمد هندي، المرجع السابق، ص 468.

وتمارس دعوى البطلان الأصلية من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز الكفيل العيني أو حتى الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة[1]، وعلى رافع دعوى البطلان أن يثبت صفته عملا بالقواعد العامة، التي تخول له إقامة هذه الدعوى أمام المحكمة التي أصدرت حكم رسو المزاد استنادا إلى أنها منازعة موضوعية في التنفيذ[2].

وقد اصدرت المحكمة العليا في هذا الشأن القرار رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 الذي جاء فيه أنه " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا ولائيا وتبعا لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدأه أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها، ومن ثم لا يجوز أن يطعن بالنقض مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة، والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه لذا يتعين التصريح بعدم قبول هذا الطعن.

ولهذه الأسباب قضت المحكمة العليا بعدم قبول الطعن شكلا وتحميل الطاعن بالمصاريف القضائية "[3].

وقد نصت المادة 402 من القانون المدني على أنه: " لا يجوز للقضاة ولا للمدافعين القضائيين، ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة ولا باسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا".

نصت هذه المادة صراحة على البطلان مما يدل على أنه من النظام العام, وهذا الحكم مطابق لنص المادة 645 من ق إ م إ والتي جاء فيها أنه لا يجوز للأشخاص المذكورين في المادة المذكورة أعلاه التقدم للمزاد العلني، وإلا كان البيع قابلا للإبطال، والقابلية للإبطال هنا أيضا من النظام العام، لأن المشرع استهل نص المادة بصيغة المنع " لا يجوز"، ومخالفة المنع يترتب عليها البطلان وفي حالة تمسك بها من تقرر البطلان لصالحه يحكم القاضي بالبطلان دون حاجة منه لإثبات الضرر الذي لحقه من مشاركة الأشخاص المذكورين في المادة في المزاد العلني[4].

(1) - عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص66.
(2) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 802.
(3) - المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003 ، ص 206.
(4) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص189.

ب- تصحيح حكم رسو المزاد:

يجوز تصحيح حكم رسو المزاد إذا وقع به خطأ مادي بحت، كورود خطأ مادي في تحديد مساحة العقار أو في بيان حدوده[1].

ويقصد بالخطأ المادي: عرض غير صحيح لواقعة مادية أو تجاهل وجودها، وإن تصحيح الخطأ المادي لا يؤدي إلى تعديل ما قضى به الحكم من حقوق وإلتزامات للأطراف ولو بعد حيازة ذلك الحكم قوة الشيء المقضي به، عملا بمقتضيات المادتين 286 و287 من ق إ م إ.

ويقدم طلب تصحيح الخطأ المادي في حكم رسو المزاد أمام القسم العقاري، لأن جلسة البيوع العقارية ليست قسما ولم يتضمن ذلك القانون العضوي المتضمن التنظيم القضائي ولا ترفع فيه دعاوى التصحيح لأنها غير موازية للطريقة التي تحدد فيها جلسة البيع بموجب أمر من رئيس المحكمة، وليس من قبل الأطراف في الدعاوى العادية وذلك يسري على دعوى تصحيح الأخطاء المادية[2].

- سادسا: الحق في الضمان:

لا خلاف في أنه ليس للمشتري بالمزاد الحق في ضمان العيوب الخفية، إذ تنص على هذا صراحة المادة 385 قانون مدني بقولها أنه: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية "، وعلة هذه القاعدة هو أن البيع الجبري يحاط بعلانية و يتم تحت إشراف القضاء، مما يكفل ذلك الكشف عن عيوب المبيع، وطبقا لنص المادة 379 من ق م فإن البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع.

في القانون المصري المحجوز عليه ملزم بالضمان إذ أنه يعد بائعا، ويرجع في تحديد الضمان إلى ما ورد في قائمة شروط البيع على اعتبار أنها شريعة المتعاقدين، ويشترط أن لا تكون مخالفة للنظام العام، وإذا كان المحجوز عليه ليس مالك العقار فله أن يطلب إضافة شرط في قائمة شروط البيع وإعفاءه من الضمان، استنادا إلى تقريره بأنه غير مالك، فلا مسؤولية عليه ويشمل الضمان ضمان الإستحقاق وضمان النقص في مساحة العقار عن المقدار المحدد في قائمة شروط البيع، ولا ضمان لعيب البيوع القضائية.

غير أن المشرع الجزائري لم ينص على ضمان التعرض ولم يورد بشأنه أية أحكام كون البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الإختياري، وعليه لا يستطيع الراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه، لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علنيا بعد الإعلان عنها تحت إشراف القضاء وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في العين المبيعة

(1) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 766.
(2) - سليمان بوقندورة، نفس المرجع، ص191.

بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي إذ يقوم حق الضمان على أساس الإرادة وهذا ما تقرره المادة 384 من القانون المدني[1].

([1]) - رضا حسيان، المرجع السابق، ص170.

المطلب الثاني: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز:

بعد انتهاء مرحلة بيع الأموال المحجوزة، يصل الحجز التنفيذي إلى مرحلته الأخيرة المتمثلة في استفاء الدائن الحاجز أو الدائنين الحاجزين أو المتدخلين في الحجز عند وجودهم لحقوقهم، وهذه المرحلة ليست من خصائص التنفيذ والملكية وحده بل هي الغاية من إجراءات التنفيذ الجبري في جميع الأحوال، ولا يثير استفاء الحق صعوبة إجرائية إلا عند تعدد الدائنون الحاضرون ولا تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء لهم بكامل حقوقهم، ومن أجل هذا يتدخل المشرع عادة لوضع قواعد وإجراءات لتوزيع الحصيلة على هؤلاء، بحيث يشترك جميع الحاضرون في تحمل خسارة بعض حقوقهم بأن تقسم عليهم هذه الحصيلة تقسيما تناسبيا مع مقدار حق كل منهم إلا إذا كان هؤلاء دائنون ذو أفضلية كأصحاب التأمينات العينة أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية وما يبقى من حصيلة التنفيذ بعد ذلك يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء ولا تولى الأولوية في الحجز إلى إعطاء أولوية في استيفاء الحاجز حقه.

وتوزيع حصيلة التنفيذ يقتضي تدخل القضاء في إجراءات التوزيع لتذليل الصعوبات التي يثيرها بين الدائنين الحاجزين[1]، وهذا ما سنبينه كما يلي:

الفرع الأول: توزيع ثمن رسو المزاد:

توزيع حصيلة التنفيذ تتمثل في: مجموعة من الإجراءات إذا توافرت شروط معينة، وتختلف عن استيفاء الدائن لحقه الذي قد يتم فورا بعد البيع دون حاجة إلى إجراءات التقسيم بالمحاصة أو التوزيع.

التقسيم بالمحاصة يقصد به: تقسيم حصيلة التنفيذ بين الدائنين قسمة غرماء، فيأخذ كل دائن نصيبه من هذه الحصيلة حسب نسبة دينه إلى مجموع الديون، بغير أولوية لدائن على آخر، ويشترك جميع الدائنين في تحمل خسارة بعض ديونهم بنفس النسبة.

- أولا: توزيع ثمن رسو المزاد:

لم يوضح القانون بطريقة مباشرة توزيع الثمن المتحصل عليه من بيع العقار بالمزاد العلني، وإنما ترك ذلك لإجتهاد كل جهة قضائية في توزيع الثمن المودع لدى أمانة ضبط المحكمة، والثمن قد يكون كافيا لتغطية جميع الديون كما قد يكون غير كافيا ويكون ذلك كما يلي:

([1]) - العربي الشحط عبد القادر، أ/ نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 170.

أ- حالة كفاية الثمن للوفاء بجميع الديون:

ليس بالضرورة أن تنشأ خصومة تقسيم أو توزيع بعد كل بيع جبري، فقد يستوفي الدائن أو الدائنون حقوقهم مباشرة دون حاجة إلى إجراءات التقسيم أو التوزيع التي نظمها القانون، فهناك فروض معينة لا تبدو فيها الحاجة لإجراء التقسيم أو التوزيع[1] وتتمثل في حالتين، حالة الدائن الحائز الواحد وحالة تعدد الدائنين وكفاية الأموال.

ويقصد بكفاية حصيلة التنفيذ: أن تكون الحصيلة كمبلغ من النقود كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين ومن اعتبروا طرفا في الإجراءات، وإذا لم تكن الحصيلة كافية تطبق إجراءات التقسيم أو التوزيع[2].

1- حالة الدائن الحائز الواحد:

يحق للدائن الحائز الحصول على حقه إذا كان الحجز يتضمن مبالغ مالية موجودة لدى المدين، أما إذا كان الحجز يتضمن أموالا محجوزة سواء كانت منقولة أو عقارية، فيستطيع الدائن الحاجز الحصول على حقه من المبالغ التي تم تحصيلها من التنفيذ عليها، ويتسلم هذه الأموال من المحضر القضائي أو محافظ البيع وهنا لا تثور أي مشكلة، وهذا ما نصت عليه المادة 790 من ق إ م إ.

2- حالة تعدد الدائنين وكفاية الأموال:

لا يثير الاستيفاء أي إشكال إذا تعدد الدائنون وكانت الحصيلة كافية للوفاء بحقوقهم جميعا بما في ذلك الدائنين المتدخلين في الحجز، إذ يجب في هذه الحالة على من تكون لديه هذه الحصيلة سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع أو المحكمة أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، أو بعد موافقة كتابية من المدين بالنسبة للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية عملا بنص المادة 791 من ق إ م إ، وترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين بعد سداد الديون والمصاريف القضائية[3].

وتنص المادة 928 من القانون المدني على أنه" إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة.

([1]) - علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص316.
([2]) - علي أبو عطية هيكل، نفس المرجع ، ص318.
([3]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 260.

ب- في حالة عدم كفاية الثمن للوفاء بجميع الديون:

إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ مع إيداع جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ونتيجة لذلك يخبر رئيس أمناء الضبط رئيس المحكمة كتابة من أجل توزيع المتحصلة من التنفيذ[1].

وقد تناولت المواد من 790 إلى 799 من ق إ م إ أنه إذا كان مقدار الأموال المتحصلة من الحجز أو من بيع الأشياء المحجوزة لا يكفي لسداد كافة حقوق الدائنين المعلومين، فإن على الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة التوزيع بالمحاصة أي القسمة بين الغرماء في ميعاد ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه تعجيل التوزيع[2]، بموجب هذه الطريقة يأخذ كل دائن نصيبه من الحصيلة حسب نسبة دينه إلى مجموع الديون بغير أولوية لدائن على أخر، ولا تتبع هذه الطريقة إلا إذا لم يكن ضمن الدائنين دائن له أولوية على غيره، ويتم التوزيع بالترتيب بحيث يستوفي الدائن الممتاز حقه كاملا متى كان سابقا على غيره، فإن تبقى شيء تم توزيعه على الباقين بالترتيب أو توزيع غرما وبذلك يكون المشرع قد أدمج بين إجراءات التقسيم بالمحاصة وبين التوزيع بحسب درجات الدائنين، لتشابه أحكام كل منهما، ولتعلقهما بقصد واحد وهو إقتضاء الدائنين حقوقهم من أموال المدين سواء كانوا من الدائنين العاديين أو الممتازين[3].

إذا كانت عدة حجوز على أموال المدين أمام جهات قضائية مختلفة يجب على المحضر القضائي أو على محافظ البيع وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول[4].

الفرع الثاني: إجراءات التوزيع:

إذا انقضى ميعاد الثلاثين يوما ولم يتفق الدائنون مع المدين فيكون لمن يعنيه تعجيل التوزيع أن يقدم إجراءات التوزيع إلى أمانة ضبط المحكمة[5]، التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ويقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ[6]، وتتم إجراءات التوزيع على النحو التالي:

([1]) - عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص 257.
([2]) - العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 172.
([3]) - حمه مرامريه، المرجع السابق، ص209
([4]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 261.
([5]) - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 513.
([6]) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 231.

-أولا: شروط افتتاح إجراءات التوزيع أمام القضاء:

ويقصد بالتوزيع: تقسيم المبلغ النقدي المودع سواء أكان هذا الإيداع ناتجا عن البيع في خزانة المحكمة على الدائنين الذين لهم حق الاشتراك في هذا التوزيع لكي يستوفوا حقوقهم النقدية منه[1].

ومسألة توزيع حصيلة التنفيذ تكون بتدخل القضاء وتحت إشرافه، ولكن هناك شروط ينبغي توافرها لأجل لإجراء توزيع حصيلة التنفيذ وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- الشرط الأول: تعدد الدائنين الذي بيدهم سندات تنفيذية:

إن إجراء التوزيع يفترض بداهة تعدد الدائنين، ولا يعتبر طرفا في خصومة التنفيذ وله صفة بالنسبة للإستيفاء إلا نوعين من الدائنين هما:

- النوع الأول: الدائنون الذين أوقعوا حجوزا على المال محل التنفيذ أو على ثمنه، وكذا الدائنين المتدخلين في الحجز.

- النوع الثاني: الدائنون الذي إعتبروا بحكم القانون أطرافا في خصومة التنفيذ، وهم أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل تسجيل الحجز.

- الشرط الثاني: عدم كفاية حصيلة التنفيذ:

قبل القيام بإجراء التوزيع لابد من وجود مفترضات في حصيلة التنفيذ وهي:

- يجب أن تكون الحصيلة مبلغا من النقود.

- يجب إيداع هذه الحصيلة خزانة المحكمة[2].

- يجب على كل واحد من الدائنين أن يكون بيده سندا تنفيذيا، ولا يكفي الإدلاء بالوثائق المثبة للمديونية.

- يجب أن تكون هذه الحصيلة غير كافية للوفاء بحقوق الدائنين الذين لهم حق الإشتراك في التوزيع.

ويتشكل وعاء حصيلة التنفيذ من ثمن بيع المال المحجوز، والثمار التي تلحق به، ومبالغ الإيجار المحجوزة بين يدي المستأجرين، وتنص المادة 792 / 1 من ق إ م إ على ما يلي: " إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة..." رغم أن قانون الإجراءات المدنية أسند إجراءات التوزيع إلى رئيس المحكمة، إلا أن العمل القضائي جرى على أن هذا الأخير لا يمارسها بنفسه، بل ينتدب أحد القضاة لذلك.

([1]) - أحمد سيد أحمد محمود، المرجع السابق، ص 302.

([2])- أحمد سيد أحمد محمود، نفس المرجع ، ص 305.

- الشرط الثالث: عدم اتفاق الأطراف على التوزيع:

إذا لم يتم الإتفاق بين الدائنين مع المدين على طريقة التوزيع بالتراضي خلال ثلاثين يوما تفتح إجراءات التوزيع بالمحاصة، إذا توفرت باقي الشروط المذكورة أعلاه.

من الناحية العملية قد يتخذ التوزيع بالتراضي إحدى صورتين:

أ- التسوية الرضائية:

يقصد بها: إتفاق جميع الدائنين الذين لهم حق الإشتراك في التوزيع مع المدين أو الكفيل العيني على وضع طريقة للتوزيع وتحديد أنصبة ومرتبة كل دائن في الحصيلة، وهو ما يسمى بالعقد الرضائي، حيث أن مصدر التسوية هو إرادة أطراف التنفيذ، وعليه فهو عقد ملزم لجميع الأطراف[1].

ب- التسوية الودية:

هي بمثابة مشروع قضائي يطرح على أطراف خصومة التنفيذ، وذلك بعد تمكينهم من الحضور ومناقشة هذه القائمة والوصول إلى إتفاق بشأن بنودها، وذلك فيما يخص طريقة التوزيع وتحديد أنصبة ومراتب الدائنين ومن ثم فهو يسمى بالعقد[2] .

- ثانيا: إعداد القائمة المؤقتة " مشروع التقسيم":

يقوم رئيس أمانة الضبط بعد إيداع الأموال مباشرة بإخطار رئيس المحكمة كتابيا، من أجل توزيع المبالغ المودعة لديه والمتحصلة من التنفيذ، ويقوم رئيس المحكمة بإعداد القائمة المؤقتة للتوزيع خلال خمسة عشر يوما من عرض الأمر عليه ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط ،وتعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما، ويجوز لكل دائن بيده سند دين أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ إنتهاء مدة التعليق إلى أمانة الضبط ليطلب قيده مع باقي الدائنين، وإلى سقط حقه في الإنضمام إلى القائمة، وهذا مانصت عليه المادة795 /1 من ق إ م إ [3].

- ثالثا: التسوية الودية:

بعد إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع، يتولى المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز بناء على طلب من يهمه التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة.

([1]) - حمه مرامريه، المرجع السابق، ص215

([2]) - أحمد سيد أحمد محمود، المرجع السابق، 303.

([3]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 261.

في هذه الجلسة تكون لرئيسها سلطة مراقبة الإجراءات، فيتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور، وصحة التوكيلات، وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته[1].

كما تكون له سلطة تامة في إدارة الجلسة وتوجيه المناقشات، وتقريب وجهات النظر بين الأطراف، كما أن للقاضي أن يرفض التسوية حتى ولو إتفق عليها ذوي الشأن إذا كانت لا تتفق وقواعد المساواة نتيجة إستغلال الأطراف أو عدم خبرة أحدهم، مع إتخاذ أي تدبير يقتضيه حسن سير الإجراءات وعموما في هذه المرحلة نكون أمام ثلاث فرضيات كما يلي:

الفرض الأول:

حضور جميع أطراف التنفيذ واتفاقهم على قبول المشروع قائمة التوزيع المؤقتة، في هذه الحالة يأمر القاضي بإثبات اتفاقهم في محضر يوقعه هو وأمين الضبط والحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، ونصت على ذلك المادة 796 / 2 من ق إ م إ.

الفرض الثاني:

حالة تخلف جميع الأطراف رغم إعلامهم، هنا تصير القائمة المؤقتة نهائية، فالمشرع افترض أن الدائن المتخلف قد رضي ضمنيا بما تضمنه مشروع التوزيع، ومن ثم نص في المادة 796 فقرة 4 من ق إ م إ على أنه: " إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية."

وفي الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة.

الفرض الثالث:

إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور الجلسة الودية، فإن القانون لا يشترط ضرورة حضور جميع الأطراف، وعليه فعدم حضور أحدهم رغم صحة التبليغ، يفسر على أنها موافقة مبدئية على ما ورد بالقائمة ومنه يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف حسب نصيبه في القائمة المؤقتة، ولا يجوز للدائن المتخلف تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس، حيث تنص المادة 797 من ق إ م إ على أنه: " إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة لا يجوز للدائن المتخلف أن يطعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس" .

([1]) - محمد صبري السعدي، نفس المرجع.

- رابعا: المناقضة في القائمة المؤقتة:

المناقضة: يقصد بالمناقضة المنازعة أو الإعتراض التي يقدمها أحد ذوي الشأن على ما أثبته رئيس الجلسة في القائمة المؤقتة، سواء من ناحية وجود الدين، أو مرتبته، أو مقداره، ولا تقبل المناقضة إلا ممن يوجب القانون إعلانه لحضور جلسة التسوية، سواء تم إعلانه بها بالفعل، أم أغفل هذا الإعلان، وهي منازعة موضوعية التنفيذ يترتب على مجرد تقديمها وقف إجراءات التوزيع بقوة القانون[1]، وهي تتميز بنظام إجرائي خاص من حيث زمنها وميعادها والأثر الذي يترتب على تقديمها وسقوط الحق في تقديمها.

فإذا لم تتم التسوية الودية، بسبب الإعتراضات المقدمة من أحد الدائنين على مشروع التوزيع يأمر الرئيس بإثبات هذه الإعتراضات في المحضر ويفصل فيها خلال أجل ثمانية أيا م وتفصل المحكمة في الإعتراض حسب الوثائق المرفقة بالطلب، بحيث يجوز لها تعديل مشروع التوزيع الذي إقترحته، ويكون الحكم الذي أصدرته قابلا للإستئناف إذا كانت قيمة الدعوى تفوق مبلغ (مائتي ألف دينار200,000 دج)، وفي هذه الحالة يرفع الإستئناف أمام رئيس المجلس القضائي ويفصل فيه في أقرب وقت ويلاحظ أن هذا الإستئناف لا يخضع للتمثيل الوجوبي[2].

حيث يتعين تقديم الإستئناف في أجل عشرة أيام من تاريخ صدور الأمر، وليس له أثر موقف ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.

نصت المادة 799 من ق إ م إ على أنه لا يرتب على افلاس المدين وقف إجراءات التوزيع ولو حدد التوقف عن الدفع بتاريخ سابق الشروع في التوزيع.

- خامسا: إعداد قائمة التوزيع النهائية:

يقصد بالقائمة النهائية: القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم إعتراضات، أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية في هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون.

يتم إعداد القائمة النهائية على أساس القائمة المؤقتة، ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية، وإن كان يجوز طلب تصحيح ما شابها من أخطاء مادية بحتة[3].

أما إعداد القائمة النهائية فيتم في حالتين:

([1]) - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 865.
([2]) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 263.
([3]) - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 516.

الحالة الأولى:

"متى تمت التسوية الودية على الوجه المنصوص عليه قانونا أعد القاضي قائمة التوزيع النهائية بما يستحقه كل دائن من أصل ومصروفات"[1]، وتكون مطابقة للتسوية الودية.

تنص المادة 798 /1 من ق إ م إ على ما يلي " :إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة يأمر الرئيس بإثبات الإعتراض في محضر، ويفصل فيه بأمر خلال ثمانية أيام."

وتنص المادة 798 / 2 من ق إ م إ" يجوز إستئناف الأمر الصادر عن الإعتراض خلال عشرة أيام، إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف (200.000) دج وعلى ذلك يصدر الأمر بصفة ابتدائية وانتهائية إذا كانت مجموع المبالغ المتنازع فيها يقل عن المبلغ أعلاه.

الحالة الثانية:

إذا تمت مناقضات وتم الفصل فيها بالقبول أو بالرفض، وبعد الإستئناف قد تتأكد أو تلغى، وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة الإستئنافية، ولا يحوز الطعن في القائمة النهائية بإعتبار أن التقسيم أصبح نهائيا وحائزا حجية الأمر المقضي به، هذه الحجية تمتد إلى كافة أطراف التوزيع، وذلك لكون التوزيع لا يقبل التجزئة بعد إعدادها و لا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ، ويتم ذلك بما يلي:

- "تسليم أوامر الصرف قائمة التوزيع النهائي على خزانة المحكمة بما يستحق كل دائن من أصل ومصروفات.

- شطب القيود سواء تعلقت بديون أدرجت في القائمة أو بديون لم يدركها التوزيع"[2].

وقد يحدث أن يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ، في هذه الحالة يجوز له رفع دعوى بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

1-الحالة التي يتم فيها التوزيع بناءا على غش أو تواطؤ بين المحجوز عليه وأحد الدائنين.

2-الحالة التي يثبت فيها أن أحد الدائنين إستوفى دينه مرتين، الأولى عن طريق الأمر بالصرف والثانية خارج حصيلة التنفيذ، وأخفى هذه الواقعة أثناء التوزيع.

(1) - أحمد سيد أحمد محمود، المرجع السابق، 313.
(2) - أحمد سيد أحمد محمود، نفس المرجع.

وكخلاصة لهذا الفصل يثبت أن حكم رسو المزاد يضع حدا لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز التي قد يكون محملا بها العقار، وبالتالي تنتقل ملكيته خالصة من هذه الحقوق إلى الراسي عليه المزاد وذلك من لحظة إشهار هذا الحكم الذي ينجر عنه تطهير العقار بقوة القانون من كافة الحقوق العينية المقيدة عليه.

كما أن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما بأتم معنى الكلمة، إنما عبارة عن قرار يصدره رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية لما له من سلطة ولائية، وبالتالي يعد محضرا يبين من خلاله إجراءات جلسة البيع وإن كان يصدر بديباجة الأحكام، ومن ثمة فإنه حسب رأينا يجوز التظلم منه لأن التظلم يبقى الإجراء الوحيد الذي يمكن بواسطته تصحيح أي خطأ قد يلحق بهذا الحكم.

لتأتي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ القضائي وهي مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ، حيث ان المبلغ المتحصل من التنفيذ ينبغي توزيعه على الدائنين.

الخـاتمـــة:

إن بيع العقار المحجوز يعد أحد طرق استيفاء الدائن الحاجز لحقوقه من المدين المتخلف عن دفع ما عليه من دين، و لكن و نظرا لأهمية العقار في المجتمع الجزائري، فقد خصه المشرع الجزائري بإجراءات خاصة لبيعه قضائيا لاقتضاء الدائن الحاجز دينه، و هذا بالشكل الذي يراعي حقوق هذا الأخير و حقوق المدين، بأن يتمكن الأول من الحصول على حقه باسترجاع ما له من دين ثابت على ذمة مالك العقار المحجوز، و حماية الثاني بإجراءات تضمن ان لا يقع عليه أي غبن، خاصة في الثمن الذي يتم به بيع العقار، و هذه الإجراءات تبدأ من وقت تكليف الدائن الحاجز المحضر القضائي بمباشرة إجراءات بيع العقار المحجوز إلى غاية رسو المزاد و صدور حكم بذلك و توزيع حصيلة البيع، و هذه الضمانات تتمثل فيما يلي:

1- تحرير قائمة شروط البيع من قبل ضابط عمومي، والذي هو المحضر القضائي، وضرورة تضمينها بيانات أساسية وإلا تم إلغائها.

2- ضمان الإعلان العام لهذه القائمة، وهذا بتبليغها لأطراف الحجز وكل من له علاقة بالعقار المحجوز، وكذا نشرها للجمهور.

3- تمكين أطراف الحجز وكل من له علاقة بالعقار المحجوز من تقديم اعتراض على القائمة، هذا الاعتراض يمكن إما من تصحيح ما يشوبها من أخطاء أو اغفال، أو إلغائها وإعادة تحريرها من جديد، و تمكن هذه الاعتراضات المحكمة من بسط رقابتها على إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز، حماية للمدين المحجوز عليه والدائن الحاجز والغير الذي يدعي حق على العقار.

4- كما ان المشرع منح للمدين المحجوز عليه وكل من يدعي حق على العقار القيام بإجراءات تمكنه من وقف البيع أو تأجيله، حماية للعقار ولحقوق الغير العالقة به.

5- ومن الضمانات بيع العقار المحجوز بجلسة علنية يترأسها رئيس المحكمة او القاضي الذي يعينه لذلك، ويتبع فيها إجراءات محددة، ويتوخى فيها القاضي أن يتم بيع العقار بأعلى سعر، فقد منح المشرع الجزائري للقاضي السلطة التقديرية في عدم بيع العقار إذا كانت العروض المقدمة ضعيفة و لا تعكس الثمن الحقيقي للعقار، و هذا حماية للمدين كي لا يباع عقاره بثمن بخص، و حماية للدائن الحاجز لاستيفاء كامل حقه من البيع، و كذا الدائنين المتدخلين في الحجز.

كما ان المشرع لم يغفل عن حماية الغير الذي له حق على العقار المحجوز، بإقرار رفع دعوى الاستحقاق عن طريق الاستعجال، وكذا دعوى الفسخ مع تقديم طلب لوقف البيع حماية لحق بائع العقار ومقرض ثمنه والمقايض والشريك المقاسم.

وتنتهي إجراءات بيع العقار المحجوز بصدور حكم يسمى حكم رسو المزاد، يتضمن البيانات الأساسية الخاصة بالأحكام القضائية، كما يتضمن تحديد دقيق للعقار وإجراءات التنفيذ عليه، وإجراءات الجلسة، والثمن والمصاريف المختلفة، كما يعد سند ملكية للراسي عليه المزاد بعد شهره بالمحافظة العقارية.

رغم ما جاء به المشرع الجزائري من الضمانات السابق ذكرها، ومحاولة تبسيط الإجراءات، إلا أن هناك العديد من المسائل تحتاج لتوضيح، إيجاد حلول لها، نذكرها فيما يلي:

1- تعقيد بعض النصوص الخاصة ببيع العقار المحجوز والتي تجعلها محل تأويل من قبل أطراف الحجز والقاضي، بالإضافة لكثرة الإجراءات وتعقيدها في نفس الوقت، مما يجعل حصول الدائن على حقه من العقار المحجوز يتطلب مجهود كبير ووقت ومصاريف.

2- لم يعطي المشرع الجزائري الأجل الكافي للخبير عند تعيينه لتحديد الثمن الأساسي للعقار، باعتبار أن العقارات تختلف من حيث نوعها، وكل نوع يتطلب مدة معينة لتحديد ثمنه.

3- لم يحدد المشرع الجزائري موضوع الاعتراض على قائمة شروط البيع، وتحديده على سبيل الحصر الأشخاص الذين يحق لهم تقديم الاعتراض.

4- لم يبين المشرع الجزائري الحل القانوني في حالة رفض الراسي عليه المزاد دفع خمس الثمن الراسي به المزاد والمصاريف والرسوم حال انعقاد الجلسة، كما أنه لم يبين طريقة قبض هذه المبالغ باعتبار أنه لا يمكن تصور قيام القاضي في جلسة البيع بتسلمها وحسابها.

5- كما انه لم يبين كيفية التصرف في الملف الخاص بالبيع في حالة عدم حضور المزايدين لعدة جلسات، مع ارتفاع مصاريف التنفيذ في كل جلسة.

6- سمى المشرع الأمر الصادر في جلسة البيع والقاضي برسو المزاد بالحكم، إلا أنه لم يجز الطعن فيه بالاستئناف، كما ربط المشرع انتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد بالقيد لدى المحافظة العقارية، وهذا الاجراء أوكله للمحضر القضائي وأعطى له مهلة شهرين من النطق بالحكم، مما يجعل ملكية الراسي عليه المزاد مهددة في حالة عدم قيام المحضر القضائي بهذا الاجراء في الفترة القانونية.

و في الأخير فإنه و رغم وجود بعض النقائص في المواد المنظمة لبيع العقار المحجوز، إلا أن المشرع نظم أغلب جوانبه، و حاول الموازنة بين حقوق الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه تماشيا مع المبدأ الدستوري و هو حماية حق الملكية، و حماية العقار المحجوز باعتباره ثروة اقتصادية و اجتماعية.

قـــــائمة المراجـــع

قائمة المراجع باللغة العربية:

أولا: النصوص القانونية.

أ- القوانين:

1- الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975.

2- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396، الموافق لـ 09 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم.

3- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

4- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق لـ 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية العدد 78 لسنة 2014.

ب - المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 78/09 المؤرخ في 15 صفر عام 1430 الموافق 11 فبراير سنة 2009، يحدد أتعاب المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2009.

ثانيا: الكـــــتب.

أ- المراجع العامة:

1- أ.د / بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

3- زروقي ليلى و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة سنة 2015.

4- سلام حمزة، الأوامر على العرائض في قانون الإجراءات المدنية الإدارية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2015.

5- د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

6- علوقة نصر الدين و بولقصيبات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية و عملية للقضاء الاستعجالي العادي دون الإداري، دار الكتاب الحديث، الجزائر.

7- د/ فيلالي علي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة و معدلة، موفم للنشر.

8- أ/ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، قانون رقم 08-09 المؤرخ في فبراير سنة 2008، الخصومة ـ التنفيذ ـ التحكيم، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

9- د/ هشام طه محمود سليم، ضمان الاستحقاق في البيوع، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، طبعة سنة 2010.

ب ـ المراجع المتخصصة:

1- د/ أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية.

2- د/ احمد سيد أحمد محمود، أصول التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني (وفقا لأحدث التعديلات التشريعية والأحكام القضائية و الآراء الفقهية)، الطبعة الأولى، دار الكتاب الجامعي، دولة الإمارت العربية المتحدة- الجمهورية اللبنانية، سنة 2015.

3- د/ أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، طبعة 2007.

4- د/ السيد عبد الصمد محمد يوسف، المواعيد الإجرائية و الدفوع المتعلقة بها في مرحلتي التقاضي و التنفيذ (معلق عليها بأحدث أحكام النقض)، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، طبعة 2015.

5- د/ العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، دار الكتاب الحديث، القاهرة سنة 2014.

6- د/ أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، طبعة 2012.

7- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، إجراءاتها و أثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

8- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

9- حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012.

10- د/ سنقوقة سايح، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة الجزائر.

11- د/ عبده جميل غصوب، الوجيز في إجراءات التنفيذ، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت، لبنان، سنة 2013.

12- د/ على أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2008.

13- د/ فتحي والي، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

14- د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة الجزائر.

15- د/ محمد نصر محمد، أحكام و قواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر و التوزيع، عمان الأردن، طبعة 2012.

16- د/ محمود السيد عمر التحيوى، البيع الجبري للعقار و الحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2001.

17- د/ محمود السيد عمر التحيوى، إجراءات الحجز و آثاره العامة، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، طبعة 2011.

18- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

19- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

20- د/ مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ، وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، طبعة 2008.

21- أ/ نبيل سقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، قانون رقم 08-09 المؤرخ في فبراير سنة 2008، الخصومة ـ التنفيذ ـ التحكيم، دار الهدى، عين مليلة الجزائر.

ثانيا: الرسائل الجامعية:

1- حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2009/2008.

2- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2012.

3- جميلة فسيح، بيع العقار و المنازعات المتعلقة به، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون المنازعات، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19 مارس 1962، السنة الجامعية 2021/2020.

رابعا: المجلات:

1- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2003.

2- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2012.

3-مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2020.

خامسا: المقالات:

1- إسماعيل قطاف، إشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 57 العدد 05 لسنة 2020.

2- بن عاشور صفاء، حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز و إشكالاته في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31، ج4.

3- حيرش نور الدين، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01 السنة 2022، ص 838.

4- ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الثامن ديسمبر 2017 المجلد الأول، تاريخ قبول النشر 2017/09/02.

5- د/ زهدور السهلي، إجراءات بيع العقارات غير المشهرة وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، حجم 51، رقم 3، تاريخ النشر 15/09/2014.

6- عزوز سارة، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الأثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة و القانون الاقتصادي، مجلد 01، العدد 02 سنة 2021.

7- د/ فاصلة عبد اللطيف و د/ مزيان محمد امين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، بتاريخ 01/06/2015، حجم 52، رقم 2.

المراجع باللغة الفرنسية:

RENE BERINGUIER, DE LA SAISIE IMMOBILIERE, REDACTION ET DEPOT DU C0AHIER DE CHARGE, JURIS PROCEDURE CIVILE, VOLUME, PARIS.

فهرس المحتويات

العنوان **الصفحة**

مقدمة..... 1-2-3-4
الفصل الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز.....05
المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع.....05
المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع.....05
الفرع الأول: تعين خبير لتحديد الثمن الأساسي.....05
الفرع الثاني : تحرير قائمة شروط البيع.....07
أولا : تعريف قائمة شروط البيع.....07
ثانيا: بيانات قائمة شروط البيع.....09
ثالثا: الجزاء المترتب عن تخلف بيانات قائمة شروط البيع.....11
المطلب الثاني: إيداع و إعلان قائمة شروط البيع.....12
الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع و تحديد جلسة الاعتراضات.....12
أولا: إيداع قائمة شروط البيع.....12
ثانيا: مرفقات قائمة شروط البيع.....14
ثالثا: تحديد جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع.....18
الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط البيع.....19
أولا: تبليغ قائمة شروط البيع.....19
ثانيا: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع.....21
المبحث الثاني: الاعتراضات، والتمهيد لجلسة البيع.....23
المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع، و طلب وقف البيع.....23
الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع.....23
أولا: المقصود بالاعتراض على قائمة شروط البيع.....23
ثانيا: من يحق لهم تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع.....24
ثالثا: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع و الفصل فيه.....24
رابعا: موضوع الاعتراض.....27
الفرع الثاني: تأجيل ووقف بيع العقار المحجوز.....29
أولا: طلب وقف بيع العقار المحجوز.....29
ثانيا: طلب تأجيل بيع العقار المحجوز.....35

المطلب الثاني: التمهيد لجلسة البيع.....36
الفرع الأول: التدخل في إجراءات البيع و تحديد تاريخ الجلسة.....36
ثانيا: تحديد تاريخ جلسة بيع العقار المحجوز.....37
أولا: إخطار الأطراف بالبيع.....27
ثانيا: الإعلان العام عن جلسة البيع.....40
الفصل الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار المحجوز.....40
المبحث الأول: جلسة البيع بالمزاد العلني.....46
المطلب الأول: عوارض جلسة البيع بالمزاد العلني.....46
الفرع الأول: إلغاء إجراءات الإعلان و النشر.....47
أولا: إجراءات الطلب وآجاله.....47
ثانيا: من يحق لهم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق.....47
ثالثا: طريقة تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق..... 47
رابعا: الأمر الصادر في طلب الإلغاء.....48
الفرع الثاني: تأجيل البيع و وقفه.....48
أولا: تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني.....49
ثانيا: وقف جلسة البيع.....53
المطلب الثاني: شروط و إجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني.....55
الفرع الأول: شروط المشاركة في جلسة البيع بالمزاد العلني وإجراءاتها.....55
أولا: شروط المشاركة في المزايدة.....55
أ- أهلية المشترك في المزايدة.....56
ب- الممنوعين من المشاركة في المزايدة.....57
الفرع الثاني: إجراءات جلسة المزايدة و إعادة البيع بالمزاد العلني.....58
أولا: مراحل جلسة البيع بالمزاد العلني.....58
ثانيا: إعادة البيع بالمزاد العلني.....65
المبحث الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.....68

المطلب الأول : حكم رسو المزاد ومشتملا ته..... 68
الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد.....68
- أولا: موقف الفقه والقضاء.....69
- ثانيا: موقف المشرع الجزائري.....70
- ثالثا: مشتملات حكم رسو المزاد.....71
رابعا : تسجيل وشهر حكم رسو المزاد.....74
الفرع الثاني :الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد.....75
- أولا: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.....75
- ثانيا: تطهير العقار المباع.....75
- ثالثا: تسليم العقار للراسي عليه المزاد.....76
- رابعا: تنفيذ حكم رسو المزاد جبرا.....77
- خامسا: الطعن في حكم رسو المزاد.....77
المطلب الثاني: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز.....81
الفرع الأول: توزيع ثمن رسو المزاد.....81
- أولا: توزيع ثمن رسو المزاد.....81
الفرع الثاني: إجراءات التوزيع.....83
-أولا: شروط افتتاح إجراءات التوزيع أمام القضاء.....84
- ثانيا: إعداد القائمة المؤقتة " مشروع التقسيم".....85
- رابعا: المناقضة في القائمة المؤقتة.....86
- خامسا: إعداد قائمة التوزيع النهائية.....86
خاتمة.....90
قائمة المراجع.....92
الفهرس.....