



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص : قانون عقاري
بعنوان:

حجية حكم رسو المزاد في إثبات الملكية العقارية

إشراف الأستاذة:
د. طواهرية كاملة

إعداد الطالبة:
بوزيان سعاد

أعضاء لجنة المناقشة.

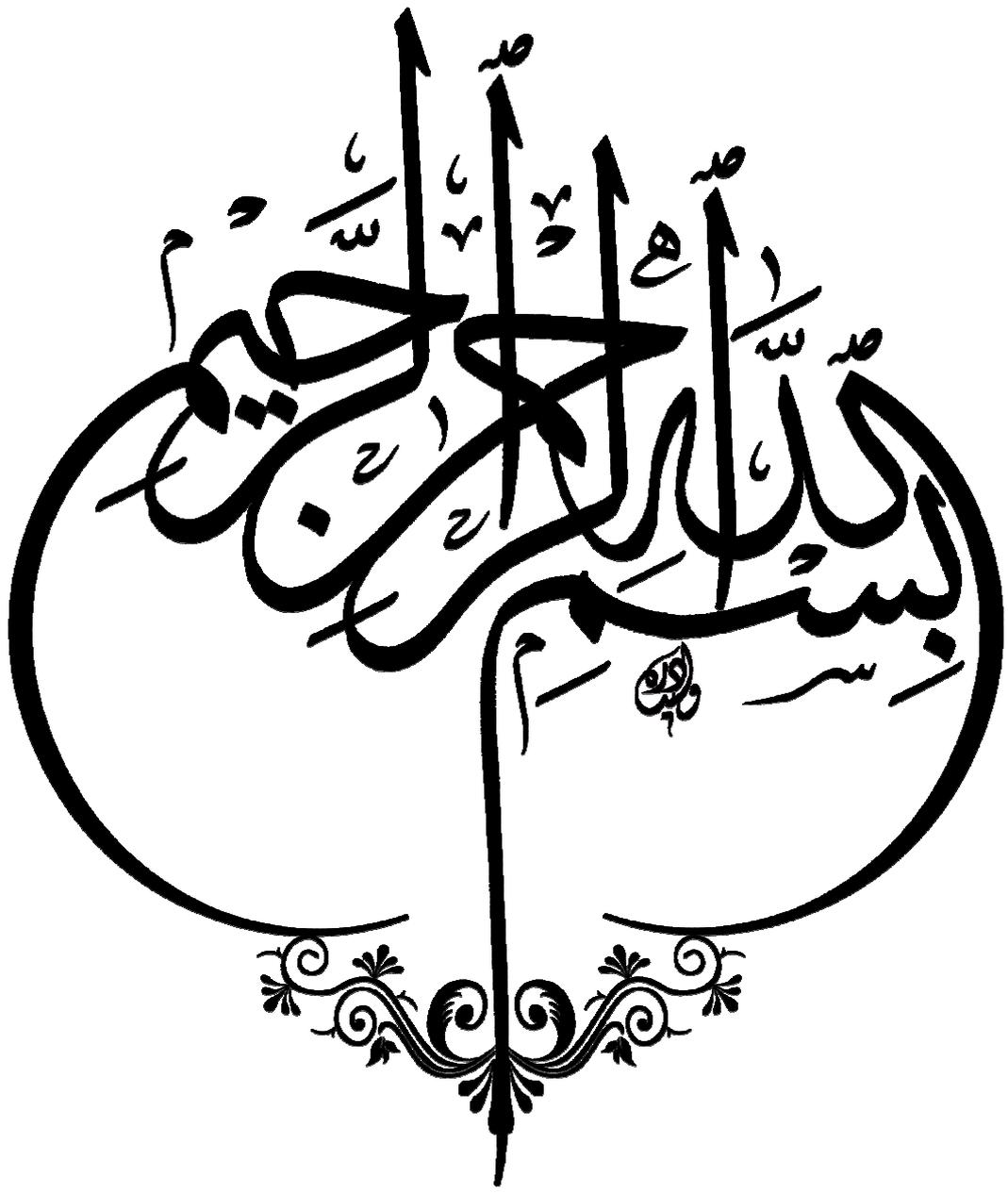
الاسم واللقب.	الرتبة العلمية.	الصفة في البحث.
عزاز مراد	أستاذ مساعد أ	رئيسا.
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا.
مخلوف طارق	أستاذ محاضر ب	ممتحنا.

السنة الجامعية: 2020/2019.

الكلية لا تتحمل أية

مسؤولية على ما يرد

في هذه المذكرة من آراء



شكر و عرفان

قال تعالى: ﴿لئن شكرتم لأزيدنكم﴾

سورة ابراهيم الآية 7

عملا بنص الآية الكريمة

أشكر الله عز وجل الذي وفقني لإنجاز هذا العمل وأسأله التوفيق والسداد.

كما أتقدم بجزيل الشكر وأسمى عبارات الامتنان إلى كل من تلقيت منهم

علما نافعا وعملا صالحا طيلة مشواري الدراسي.

وأتوجه بكل الشكر والعرفان إلى الأستاذة الفاضلة

الدكتورة طواهرية كاملة المشرفة على هذا العمل،

لما قدمته من نصائح وتوجيهات.

وإلى جميع الأساتذة الكرام وكل من ساهم من قريب أو بعيد

في المساعدة على إنجاز هذا العمل

راجين من الله أن يتقبله منا ويجعله خالصا لوجهه الكريم.

مقدمة

التعريف بالموضوع وأهميته

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه، ويتضح هذا من خلال مجموعة من القوانين التي تنظم العقار سواء عن طريق اكتسابه أو بيعه وجميع التصرفات الواردة عليه.

ومن بين هذه الطرق البيع بالمزاد العلني وقد وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية و تنظيمية لضبط مراحل وإجراءات هذا النوع من البيوع وما يترتب عنها، نظرا لما يحمله من أهمية وأمام كثرة البيوع من هذا الشكل إذ يعتمد على إجراءات معينة ومحددة مسبقا يفرضها المشرع تتطوي على سلسلة من المراحل الخاصة والاستثنائية بداية من إعداد قائمة شروط البيع وما يترتب عنها ثم إجراء المزيدة وفقا للشروط التي حددها القانون، ونختم بصدور حكم رسو المزاد الذي يترتب التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد، إذن فأهمية الموضوع تكمن في معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني لشروط البيع ونتائجه المتمثلة في حكم رسو المزاد كونه الغاية المنشودة من هذه الاجراءات ووسيلة الدائن لاستيفاء حقه، وذلك عبر المراحل التي تمر بها وفق الشروط المحددة قانونا.

دوافع اختيار الموضوع

أما عن دوافع اختياري لهذا الموضوع فهي ذاتية وأخرى موضوعية أما الذاتية فتتمثل في الرغبة في معرفة إجراءات و الآثار المترتبة عن هذا النوع من البيوع، و طبيعة التخصص الذي يفرض مثل هذه الدراسات

وأما الموضوعية فهي الوقوف على حقيقة هذا البيع إجراءاته السابقة واللاحقة وأهم الآثار المترتبة عليه ،وتوضيح بعض إشكالاته، وأيضا إثراء الرصيد المعرفي وتقديم إضافات للمكتبة القانونية

الإشكالية

أما الإشكالية التي سيتطرق إليها هذا الموضوع هي: ما مدى حجية حكم رسو المزاد في إثبات الملكية العقارية ؟ و ما هي أهم الآثار التي تترتب على حكم رسو المزاد؟

المنهج المتبع

أما المنهج المعتمد في هذه الدراسة هو المنهج التحليلي والمنهج الوصفي مع الاستعانة بالمنهج المقارن.

فبالنسبة للمنهج التحليلي استعملناه من خلال تحليل بعض مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما بالنسبة للمنهج الوصفي فهو منهج التفسير العلمي وقد وظفناه من خلال إجراءات البيع بالمزاد العلني وبالنسبة للمنهج المقارن فقد أخذنا به في المقارنة بين تشريعات بعض الدول وتطبيقاتها المختلفة.

أهداف الدراسة

أما عن أهداف الدراسة فتظهر في الآتي :

- إبراز خضوع هذا النوع من البيوع لإجراءات دقيقة ومعقدة حتى يثبت آثاره
- هذه الإجراءات جاءت أساسا لحماية الحقوق
- إزالة اللبس والغموض في بعض الإشكالات التي يثيرها وخاصة في الجانب التطبيقي

الدراسات السابقة

وفيما يخص الدراسات السابقة فيمكن الإشارة إلى:

- دراسة بدوي عبد العزي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق فرع الإدارة والمالية، 2008، وقد قسمت هذه الدراسة إلى فصلين، تناول الفصل الأول النظام الإجرائي لحفظ العقار والفصل الثاني النظام الإجرائي لبيع العقار.
- دراسة حسبان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص جامعة وهران 2013، وقد قام بمعالجة الموضوع في فصلين أساسيين تعرض في الفصل الأول إلى إجراءات الحجز على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة ووضع العقار تحت يد القضاء أما الفصل الثاني فخصصه للبيع بصدور حكم إيقاع البيع.

الصعوبات

ومن الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذه المذكرة قلة المراجع وندرتها فيما يتعلق بهذا الموضوع وكذا الوضع الانساني والظروف الحرجة التي تم انجاز هذا العمل خلالها (الحجر الصحي، غلق المكتبات) مما جعلنا نعتمد أكثر على النصوص القانونية (قانون الاجراءات المدنية والجزائية) على وجه الخصوص.

الخطة:

قد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين يتضمن كل فصل مبحثين كالتالي:

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

الفصل الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.

الفصل الأول

إجراءات البيع بالمزاد العلني

نظمت المواد من 737 إلى 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عملية إجراءات البيع بالمزاد العلني ، وهو ما سنحاول بيانه في هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول وتعرضنا فيه إلى الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني والمبحث الثاني إجراءات البيع بالمزاد العلني.

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني.

كيفية إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني يخضع لجملة إجراءات حيث أنه في حالة عدم استجابة المدين للوفاء بالطرق الودية، يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير قائمة تحتوي على شروط البيع، ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل الحجز، ثم تبليغها لذوي الشأن، وذلك لإتاحة الفرصة لهم بالاعتراض عليهما. وبناء على ما تقدم نتعرض لهذه المسائل في هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول عملية إعداد قائمة لشروط البيع وفي المطلب الثاني الاعتراض على قائمة شروط البيع.

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

- معنى قائمة شروط البيع:

تعتبر قائمة شروط البيع ورقة من أوراق المحضرين القضائيين¹. المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار والتي تتضمن مجموعة من البيانات التي تهدف إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه² كما أن اعداد قائمة شروط البيع يتم بواسطة المحضر القضائي لا غير، فيتعين على هذا الأخير تحريرها في الأجل المحدد في المادة 737 فقرة 01 ق إ.م.إ التي تنص على ما يلي: "إذا لم يقيم المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز" وباللغة العربية والتوقيع عليها وكذا معها بخاتم الدولة الخاص به، وإلا كانت باطلة طبقا للمادة 14 من قانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.³

¹ - أنظر الملحق رقم 4 المتضمن قائمة شروط البيع م المواد 737-738 ق إ.م.إ.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2013، ص283.

³ - أنظر المادة 14 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 14 صادر في 08 مارس 2006.

إلا أن هذه القائمة لا تصبح نهائية ليتم البيع على أساسها إلا بعد الفصل بحكم قضائي في الاعتراضات المحتملة التي يمكن أن يبديها أطراف الحجز¹.

الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع:

إن قائمة شروط البيع عبارة عن وثيقة قانونية يعدها المحضر القضائي تتضمن شروط البيع التي سوف يباع على أساسها العقار المحجوز في المزاد العلني² ولقد أوكلت عملية اعداد وتحرير قائمة شروط البيع إلى المحضر القضائي لا غير، فيتعين على هذا الأخير تحرير قائمة شروط البيع خلال أجل محدد وباللغة العربية والتوقيع عليها ودمغها بخاتم الدولة الخاص به، وإلا كانت باطلة وهذا وفقا لنص المادة 14 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. إلا أن هذه القائمة يجب أن تحوي البيانات الواردة في نص المادة 737 من ق.إ.م.

أولا: البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع:

1- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم: هذا البيان يحدد أطراف عملية الحجز.

2- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين: إن ذكر السند التنفيذي يبين لنا أطرافه من مدين أو حائز أو رهن أو مرتهن، كما يبين أيضا مبلغ الدين والذي يمثل في أصل الدين للدائنين المقيدين والدائنين العاديين الذين هم أطراف في عملية الحجز.

3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه، وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العني إن وجد: هذه البيانات تفند بأن اجراءات الحجز تمت بطريقة صحيحة.

4- تعيين العقار أو الحق العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند القضاء، مفرزة أو مشاعة وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

¹ - بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة المالية، جامعة الجزائر، 2008، ص 55.

² - قانون رقم 03/6 مؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج ر عدد 14 صادر سنة 2006.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

5- تحديد شاغل العقار وظيفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر، هذا البيان يبين لنا وجود أو عدم وجود إيرادات تحصل عن شاغله في شكل أجرة، والتي تتوزع قيمتها مع ثمن العقار عند بيعه.

6- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف، شروط البيع هي الشروط التي تقترح وتلد في البيوع القضائية، ومن هذه الشروط نجد مثلا شروط نفاذ الإيجار أي أن يكون نافذا رغم قيد أمر الحجز وكذلك شرط احترام الحقوق والقيود العالقة في العقار مثل حق الارتقاء الظاهر، غير أنه يجب استبعاد أي شرط مخالف للقانون والنظام العام.¹

أما التمن الأساسي يجب أن تحويه محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، ويجب أن يكون جملة أو تفصيلا، وحتى يكون التمن الأساسي عادلا نص المشرع على كيفية تحديد هذا التمن فحسب نص المادة 739 من ق.إ.م.إ فإن تحديد التمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع فإن ذلك يتم بموجب أمر على عريضة محررة من طرف المحضر القضائي أو الدائن على أساسها يتم تعيين حيز عقاري لتحديد التمن الأساسي على أن يودع تعزيز الخبرة خلال عشرة (10) أسام من تاريخ تعيين هذا الأخير وفي حالة تجاوزه هذه المدة أو تعذر عليه إنجاز هذه المهمة المسندة إليه سيبدل بخبير عقاري آخر، وهذا الإجراء وضع حدا لدعاوى قضائية التي كانت ترفع أمام القضاء العقاري لتحديد التمن الأساسي المراد أن يباع العقار به.²

المصاريف هي كل النفقات والتكاليف التي تترتب بسبب مباشرة الحجز، وتكون طبقا لنص المادة 752 من ق.إ.م.إ وهذه المصاريف يقوم بتحديدتها رئيس المحكمة.³

7- جواز وعدم جواز تجزئة العقار:

أ. تجزئة العقار: إذا كان في ذلك فائدة أفض عند البيع كزيادة حاصل العقار على بيعه صفقة واحدة، أو سهولة وسرعة البيع حيث يؤدي ذلك إلى الإقبال الكبير بسبب التجزئة وفي هذه الحالة يجب تحديد التمن الأساسي لكل جزء.⁴

¹ - vincent et D.KCQUES PREYAULT, Voir d'exécution et procédure de distribution, 19^{ème} éd. DJLLOZ delta, Paris, 1999

² - رابح حماني، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلد قضاء برج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للتurf للمحضرين القضائيين، ص 8-9.

³ - راجع المادة 752 م ق.إ.م.إ

⁴ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، ط10، الإسكندرية، ص 685-686.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

ب. عدم جواز تجزئة العقار: إذا كان العقار وحده استغلال اقتصادية أو مجموعة من فلاحية فإن المشرع يمنع تجزئة هذا العقار ولذا يجب أن يباع وحدة غير مجزأة.

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع: يجب أن تكون المحكمة هي التي تم إيداع قائمة البيع على مستواها.

9- بيان تاريخ وساعة انعقاد كل من حلبة الاعتراضات وحلبة البيع: يتم تحديدهما من طرف رئيس المحكمة كما يؤثر أيضا على محضر إيداع قائمة شروط البيع. الجزء المترتب على تخلف البيانات الأساسية للقائمة:

إذا كان هناك خلل في أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 2/737 من ق.إ.م.إ فتكون قابلة للإبطال، معناه أن الإبطالات في هذه الحالة يكون نسبيا وليس مطلقا، وما يمكن أن نتوصل إليه أن من لهم مصلحة من الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع لهم الحق في دعوى الإبطال ويجب أن ترفع في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، وإلا سقط الحق في الإبطال وإذا تخلل أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737 من ق.إ.م.إ نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال إلا إذا أدى إلى التشكك في حقيقة البيانات، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، تحت مسؤولية المحضر القضائي بحيث يعاد تجديدها على نفقته كونه المسؤول المباشر عن إعدادها.¹

وبطلان قائمة شروط البيع لا يعني بطلان اجراءات الحجز السابقة بل يقتصر على القائمة فقط.

وما يعزز ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 737 من ق.إ.م.إ: ". في حالة إذا ما تمسك صاحب المصلحة بإبطال القائمة وتم فعلا إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي لأنه المسبب بخطأ في إغفال هذه البيانات.² آجال تحرير قائمة شروط البيع:

نصت المادة 737 من ق.إ.م.إ على أن عدم الوفاء بمبلغ الدين من قبل المحجوز عليه خلال ثلاثين (30) يوما التي تلي إجراء تبليغ أم الحجز إلى المدين يعطي الحق للدائن الحاجز عن طريق المحضر القضائي بالقيام بتحرير قائمة شروط البيع حيث ينوّه إلى ان هذه المهلة تبدأ

¹ - حمدي باشا عمر طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 295-296.

² - أنظر نص المادة 737 من ق.إ.م.إ، الفقرة الأخيرة.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

بالنسبة للمدين المحجوز عليه من يوم تبليغ أمر الحجز له، أما بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني إن وجد فهذه المدة تبدأ من يوم الإنذار بدفع مبلغ الدين.¹

لقد حدد المشرع ميعادا كاملا يجب أن ينقضي لكي يقبل المحضر القضائي على تحرير قائمة شروط البيع، وكذا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وهذا الميعاد هو 30 يوما يسري من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه.

وحسب نص المادة 405 من ق.إ.م.إ.، فإن الميعاد يبدأ من اليوم الذي يلي إجراء تبليغ أمر الحجز للمدين المحجوز عليه، وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه. كما أنه يمتد بسبب العطلة الرسمية.²

ما يمكن أن نلاحظه في هذا السياق أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم احترام ميعاد قائمة البيع، كالقيام بالإجراء قبل مواعده أو بعده بفترة طويلة في حين نجد أن المشرع المصري والفرنسي قد رتبا على تجاوز الآجال القانونية جزاء يتمثل في سقوط القيد واعتباره كأنه لم يكن.³

إجراء إيداع قائمة البيع:

لا يكفي أن يقوم المحضر القضائي بإعداد وتحرير قائمة شروط البيع، وتركها في درج مكتبه، وإنما يجب عليه أن يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي سوف يجرى بيع العقار فيها، وهذا حسب ما جاءت به المادة 1/737 من ق.إ.م.إ. بالنسبة للعقارات المشهورة، وكذلك وفقا لنص المادة 770 من ق.إ.م.إ. بالنسبة للعقارات غير المشهورة.

فوفقا لنص المادتين فإن المحضر القضائي يجب أن يودع قائمة شروط البيع فور انتهائه من إعدادها وفقا لما قرره القانون، ويكون ذلك بإيداعها على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو إحدى العقارات موضوع الحجز، أما إذا كان الحجز على عدة عقارات فإن الإيداع يجب أن يكون أمام المحكمة التي يوجد فيها إحدى هذه العقارات وبعدها يقوم أمين الضبط بتسجيل الوثائق، ثم يقوم بتحرير محضر بشأن هذا الإيداع.⁴

1 - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافقات الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971، ص430.

2 - راجع المادة 405 من ق.إ.م.إ.

3 - أحمد أبو الوفاء، مرجع ص687.

4 - المادة 737 من ق.إ.م.إ.

أ. مرفقات قائمة شروط البيع للعقار المحجوز المشهر:

إن نص المادة 738 من ق.إ.م.إ، يوجب على القائم بالتنفيذ (الدائن، الحاجز، ومعه المحضر القضائي) أن ترفق قائمة شروط البيع بكل الوثائق ذات الصلة بالعقار وموضوع الحجز وهي كالتالي:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2- نسخة من أمر الحجز.

3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: هذا المحضر يتأكد من خلاله أن التبليغ الرسمي تم للأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم.

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز: هذه الوثيقة تثبت جميع القيود الموجودة على العقار وكذلك معرفة الدائنين المرتهنيين وذلك من أجل تبليغهم بقائمة شروط البيع¹ كما تبين لنا هذه الشهادة العقارية أيضا كل الحقوق والقيود الواردة قبل قيد الحجز بالمحافظة العقارية .

5- مستخرج جدول الضريبة العقارية: تبين هذه الوثيقة الحقوق التي قد تكون لمصلحة الضرائب على العقار المحجوز، حتى يتم إدراجها مع الدائنين الممتازين وتأخذ حقا بالأولوية وكذلك حتى تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد مطهرا من كل القيود.²

ب. مرفقات قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار والمحجوز غير المشهر:

نص المشرع الجزائري على المرفقات التي يجب إرفاقها بقائمة شروط البيع لعقار غير مشهر وذلك في نص المادة 770 من ق.إ.م.إ والتي تحيلنا بدورها إلى المستندات والوثائق المحددة في نص المادة 766 من ق.إ.م.إ ومن هذه المستندات هي كالاتي:

1- نسخة من السند التنفيذي لمبلغ الدين.

2- محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز بلا من عقد الملكية.³

¹ - مسعود كمين ، الحجز العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2003-2004.

² - محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، ب.ط، القاهرة، ص578.

³ - عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، ط1، الجزائر، 2009، ص264.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

والمشرع الجزائري لم ينص على إرفاق شروط البيع للعقار غير المشهر بوثيقة الشهادة العقارية، وكذلك مستخرج جدول الضريبة، وهذا راجع إلى أن هذه الوثائق لا يمكن استخراجها إلا إذا كان العقار مشهر له ببطاقة عقارية، بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع مرفقة بالمستندات التي أوجب القانون إرفاقها بالقائمة يقوم رئيس المحكمة المختص إقليمياً بالتأشير على قائمة شروط البيع ويحدد فيها جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وساعة انعقادهما.

وما يمكن أن نشير إليه في هذا الصدد أن المشرع لم يضع أية مهلة تحدد على أساسها جلسة الاعتراضات وجلسة البيع بالمزاد العلني، في حين نجد أن المشرع المصري قد نص على أن جلسة الاعتراضات تكون بعد انقضاء ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي بإيداع قائمة شروط البيع أما جلسة البيع بالمزاد العلني تكون بعد ثلاثين (30) يوماً على الأقل وستين (60) يوماً على الأكثر من تاريخ جلسة الاعتراضات.¹

الفرع الثاني: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع:

بعد أن يقوم الدائن مباشرة بالإجراءات بواسطة المحضر القضائي بإعداد وإيداع شروط البيع مع المستندات اللازمة بأمانة ضبط المحكمة، ألزمه المشرع بأن يقوم بإجراء آخر يتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين في نص المادة 740 من ق.إ.م.إ. بإيداع القائمة وهم الأشخاص الذين يهمهم أمر بيع العقار المحجوز لكن المشرع الجزائري لم يكشف بالإنذار المعني بالأمر بإجراء تبليغ الأشخاص المعنيين بعملية تنفيذ على العقار المحجوز، بل ألزم المحضر القضائي أيضاً بأن يقوم بالإعلان العام لكل من يرغب في الاطلاع على قائمة شروط البيع، وذلك عن طريق النشر في الصحف وتعليق نسخة من قائمة شروط البيع على لوحة الإعلان لدى المحكمة التي سيجري البيع في دائرة اختصاصها.

أولاً: الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع:

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، وتحديد الثمن التقريبي لانطلاق المزايدة أوجبت المادة 740 من ق.إ.م.إ. على المحضر القضائي القيام بإجراء تبليغ القائمة خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداعها لدى الأشخاص الآتية أسمائهم:

¹ - علي أبو عطية ، هيكل التنفيذ الجبري في قانون المراجعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص278.

- 1-المدین المحجوز علیه باعتبارہ معنی مباشر بالعقار¹
 - 2-الكفيل العيني وحائز العقارات وجد أحدهما: حيث يمكن لهم أن يعترضوا على قائمة شروط البيع أو يبدوا ملاحظات عليها.
 - 3-المالكين على الشيوخ: إن كان العقار المحجوز مشاعا فقد أجازت المادة 1/721 من ق.إ.م.إ، الحجز على العقار المملوك ملكية شائعة، ومراعاة من المشرع للملاك على الشيوخ أوجب القانون على المحضر القضائي تبليغهم شخصيا حتى تتسنى لهم تقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع.
 - 4-الدائنون المقيدون كل بمفرده: وهم إما دائنون عاديون سجلوا حجز عقاريا سابقا أو دائنون أصحاب حقوق التأمينات العينية كالدائن المرتهن وصاحب الامتياز وصاحب حق الاختصاص الذين قيدوا حقوقهم قبل تسجيل أو قيد أمر الحجز، لأن البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز سوف يطهره من كل الحقوق العينية لذا وجب إخطارهم أو تبليغهم بشروط بيع العقار ليراقبوا إجراءات هذا البيع.²
- وفي كل الأحوال فإن المحضر القضائي يجب عليه القيام بتبليغ كل دائن له حق مقيد على العقار مسجل على شهادة عقارية، وكذلك كل دائن أو من له حق على العقار مسجل لدى أمانة ضبط المحكمة، أما أصحاب الحقوق الذين لم يسجلوا أو يقيدوا حقوقهم على العقار وكذلك أصحاب حقوق الامتياز العام لأن امتيازهم معفى من التسجيل لدى المحافظة العقارية³. فلا يلزم القانون على المحضر القضائي أو مباشر الاجراءات القيام بتبليغهم.
- 5-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد: أضاف المشرع الجزائري إلى الأشخاص الواجب تبليغهم مقرض ثمن العقار وشريك المقاسم بالإضافة إلى بائع العقار والمقايض عليه الذي نثت عليهم المادة 388 من قانون الإجراءات المدينة القديم.
- فبائع العقار هو الشخص الذي باع العقار للمدين وقيد حقه ولم يستوف الثمن، أما المقايض عليه يقصد به الذي قايض بعض عقاره المحجوز عليه مع المدين وقيد حقه ولم يستوف فرق القيمة من المدين.

1 - عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق ،، ص243.

2 - بداوي عبد العزيز : مرجع سابق ، ص69.

3 - المرجع نفسه، ص70

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

إن هذين الشخصين دائنين ممتازين لذا يتعين تبليغهما وإنذارهما بسقوط حقهم في رفع دعوى الفسخ أي فسخ عقد البيع¹، أما إنذارهما يرمي إلى إلزامهم برفع دعوى بالفسخ قبل ثلاثة (03) أيام من جلسة الاعتراضات.

أما مقرض ثمنه هو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز، أما الشريك المقاسم هو الشخص الذي شارك المدين المحجوز عليه في شراء العقار.² إن الفقرة الأخيرة من المادة 740 من ق.إ.م.إ أثارت احتمال كون هؤلاء الأشخاص المعنيين بالتبليغ أحدهم أو البعض منهم أو كل منهم متوفى، فقررت أن متى كان ذلك فإن التبليغ الرسمي يكون لورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء أو الصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف فيكون في موطن المتوفى منذرا إياهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة في مدة ثلاثة (03) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقهم بالتمسك بهما وهذا حسب نص المادة 1/742 من ق.إ.م.إ.³

من خلال ما سبق يمكن أن نقول أن المشرع الجزائري قد حدد على سبيل الحضر الأشخاص الواجب تبليغهم لكي يطلعوا على قائمة شروط البيع، لكنه لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ أحد الأشخاص الذين ذكرتهم المادة 740 من ق.إ.م.إ، فبالتالي يمكن أن نطبق قاعدة الإبطالات إلا بنص صريح، وهذه وفقا لنص المادة 60 من ق.إ.م.إ .

غير أن الجزاء المترتب على عدم توجيه الإنذار أو تبليغ الأشخاص المحددين في المادة السالفة الذكر، فكما يرى شراح القانون هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات بيع العقار المحجوز على من لم تم إنذاره، وبناء عليه إذا لم يوجه الإنذار لأحد هؤلاء الأشخاص فإن إجراءات الحجز لا يكون لها أثر بالنسبة لهم، ومن بينها الحكم بإيقاع البيع فلا يترتب على هذا الحكم تطهير العقار من هذا القيد إنما إذا لم يبلغ من سبق ذكرهم بالإيداع فإن الإجراءات التالية على الإيداع تكون باطلة.⁴

1 - المرجع نفسه، ص70

2 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص296-297.

3 - جبار آمال، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص149.

4 - علاء أو عطية هيكل، مرجع سابق، ص279.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

بعد أن تطرقنا إلى الأشخاص الواجب تبليغهم من طرف المحضر القضائي والجزاء المترتب على عدم تبليغهم نصل إلى ذكر البيانات التي يجب أن يشملها محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وهذا طبقاً لنص المادة 741 من ق.إ.م.إ.

وقبل أن نتطرق إلى البيانات التي يجب أن يحتويها محضر تبليغ قائمة شروط البيع نشير إلى أن هذا المحضر عبارة عن ورقة من أوراق المحضرين القضائيين الذي يجب أن تتوفر فيه البيانات العامة، وهي البيانات التي تم ذكرها في نص المادة 407 من ق.إ.م.إ الخاصة بمحاضر التبليغ الرسمي¹، أما البيانات الخاصة التي يجب أن يتضمنها محضر قائمة شروط البيع أنتت بها المادة 741 من ق.إ.م.إ وهي كالتالي:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع، نظراً لناله من فائدة إجرائية.
- 2- تعيين العقار المحجوز بالإجمال، أي يجب أن يعين تعييناً دقيقاً.
- 3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- 4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة في النظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة البيع العلني، إذا كانت جلسة الاعتراضات لا تثير أي إشكال فإن جلسة البيع تثير بعض الإشكالات على أساس أن جلسة البيع لا تم الفصل فيها إلا بعد الفصل في الاعتراضات التي يمكن أن تقدم في جلسة الاعتراضات.
- 5- إنذار المبلغ له بالاطلاع على شروط البيع، وذلك بإبلاغه بأنه لم يبيدي اعتراضه على قائمة شروط البيع في المدة المحددة، والتي هي ثلاثة (03) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات يسقط حقه في ذلك، ولا يمكن له إبداء أي اعتراض على قائمة شروط البيع.

بعد أن أوضحنا البيانات العامة والخاصة التي يجب أن يحتويها محضر قائمة شروط البيع، نلاحظ أن المشرع الجزائري لن يرتب على جزاء إغفال أحد البيانات المذكورة أعلاه، في حين نجد أن المشرع المصري نث على ذلك في المادة 549 مرافعات مصري، حيث قررت المادة أنه إذا لم تشمل ورقة الإخبار على البيانات السابقة كان الإخبار باطلاً.²

¹ - راجع المادة 407 من ق.إ.م.إ.

² - على أبو عطية هيك، مرجع سابق، ص 280.

ثانياً: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع

لقد سعى المشرع إلى إحاطة أكبر عدد ممكن من الأفراد بإيداع قائمة شروط البيع، وذلك بإعلام كافة الناس عن طريق وسيلة أخرى والتي تتمثل في إجرائين وهما النشر والتعليق، حيث يكون الحق للكافة بالاطلاع على القائمة في مدة ثمانية (08) أيام التي تلي آخر تبليغ من التبليغات الموجهة للأشخاص الذين تم ذكرهم سابقاً.

أ- إعلام الناس عن طريق النشر والتعليق:

لقد أوجب المشرع في نص المادة 1/748 من ق.إ.م.إ بأن يقوم المحضر القضائي بتحرير مستخرج من قائمة شروط البيع، غير أن المادة المذكورة أعلاه لم تحدد البيانات التي يحتويها ذلك المستخرج وماذا يعني به؟ وفي اعتقادنا أن هذا المستخرج عبارة عن بيان كل القضية . وبعد أن أتم المحضر القضائي من تحرير هذا المستخرج يقوم بما يلي:¹

1. نشر المستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية، وذلك حتى يتمكن من الاطلاع على القائمة والاعتراض عليها في الوقت المناسب.

2. تعليق مستخرج قائمة شروط البيع في لوحة الإعلانات بمحكمة بيع العقار المحجوز.

ويثبت هذا النشر بإيداع نسخة من الصحيفة التي حصل النشر فيها وسبق أيضاً بالنسبة للتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة بموجب محضر تعليق في لوحة الإعلانات لم يدرج في ملف التنفيذ.

ب- حق الاطلاع للكافة:

يجوز القانون لكل شخص مهما كان أن يطلع على قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة أو في المحضر القضائي دون أن ينقل منه، ولا يشترط أن يكون لمن يريد الاطلاع على قائمة شروط البيع أية مصلحة ظاهرة فيه² وهذا ما أكدته المادة 2/748.

¹ - عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، ب. ط، القاهرة، 2002، ص 609.3

² - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 609.

المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

المقصود بالاعتراض على قائمة شروط البيع هي تلك المنازعات الفرعية التي قد يبيدها أصحاب المصلحة وذوي الشأن في شكل ملاحظات ودفوع¹ ضد هذه القائمة أو ضد أي إجراء من إجراءات الحجز العقاري فالاعتراض على القائمة إذن إجراء نظمه القانون، وهو مرحلة سالفة على بيع العقار وهذا بغرض تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ قبل بيع العقار²، ولقد نظمت الإجراءات المتعلقة بجلسة الاعتراضات بموجب المواد من 742 إلى 746 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: النظام الإجرائي للاعتراض:

أولاً: أصحاب الحق في تقديم الاعتراض:

حددت المادة 742 من ق.إ.م.إ الأشخاص الذين يحق لهم تقديم اعتراضات بالإحالة إلى نص المادة 740 من ق.إ.م.إ،.والمنوه آنفا وهم: المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني وحاز العقار، أو الحق العيني العقاري إن وجد والمالكين على الشيوع، الدائنين المقيدين، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض، وفي حالة الوفاة فإلى ورثة هؤلاء. والاعتراض على القائمة ليس محصوراً على هؤلاء الأشخاص فقط بل يجوز لكل شخص له صفة ومصلحة قانونية في العقار المحجوز أن يقدم اعتراضاً على قائمة شروط البيع، كأصحاب الحقوق العينية الأصلية على العقار، وأصحاب الحقوق الشخصية³ وهو ما نصت عليه المادة 02/748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يجب عليهم إبداء ملاحظاتهم على القائمة وأوجه البطلان التي يمكن التمسك بها، وذلك برفع تقرير إلى رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وهذا طبقاً لنص المادة 01/742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴

¹ - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الأزايطة، 2008، ص478.

² - وجدي راغب فهمي، مبادئ التنفيذ القضائي، مكتبة الحرية الحديثة، مصر، 1988، ص410.

³ - بداوي عب العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق فرع الإدارة والمالية، 2008، ص75.

⁴ - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص 2009، ص202.

ثانيا: كيفية تقديم الاعتراض:

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من المعارض أو محاميه أو وكيله، وتكون سبب، بحيث يتم تبيان وجه الاعتراض مبرراته¹ ثم تودع العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم إيداع قائمة شروط البيع بها، ثم يقوم أمين الضبط بتسجيل هذه العريضة في سجل خاص بعد أن يقوم المعارض بدفع الرسوم حسب تاريخ ورودها بالنسبة لباقي الاعتراضات²

ثالثا: ميعاد الاعتراض:

عملا بنص المادة 742 من ق.إ.م.إ يجب أن يقدم الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه³.

الغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة، وكذلك تمكين المحكمة من الاطلاع عليها للفصل فيها⁴.

رابعا: الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض:

يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها⁵، وإن كان التنفيذ يجري على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لأحدها⁶ بالرجوع إلى أحكام المادة 742 من ق.إ.م.إ يقدم الاعتراض الاعتراض إلى رئيس المحكمة ليسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة من أجل أقصاه ثمانية (08) أيام غير قابل لأي طعن، أما في حالة إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في الحل الخاص به ويشعر المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني⁷.

1 - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مدعم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص403.

2 - عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص245.

3 - المادة 742 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ينص على قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4 - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص202.

5 - حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص106.

6 - مدحت محمد الحسن، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص664.

7 - المادة 742 من قانون 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، مرجع سابق.

خامسا: الأثر المترتب عن الاعتراض:

يترتب على تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع والذي تعلق بحجة الاجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية بمجرد تقديمه إلى وقف اجراءات البيع حتى يفصل في جميع الاعتراضات بأحكام واجبة النفاذ، ووفق اجراءات البيع لا يترتب إلا إذا كام رفع الاعتراض في الميعاد المقرر قانونا ومتوفيا الشكل القانوني لما تترتب عنه سقوط تحديد الخلية المحددة للبيع والتي كانت محددة في قائمة شروط البيع، وإذا كان الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ فيترتب عنه إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض، أما إذا قضى الحكم بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض كان لذوي الشأن طلب تحديد خلية البيع¹، ويصدر أمر تحديد الخلية بعد التحقق من الفصل ف جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد²

الفرع الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض

إن موضوع الاعتراض واسع ولا يمكن حصره كما أن المشرع أعطى الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع إلا أن لم يورد نصوص خاصة تنظم وعدد أسباب الاعتراض على حدى، ويتخذ الاعتراض من حيث موضوعه الصور الآتية:

أولاً: الملاحظات على قائمة شروط البيع

يقصد بالملاحظات التي تبدى بطريق الاعتراض الطلبات التي تسيرها كل ذوي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق يقصد تعديل شروط البيع بما يحقق المصلحة³، فيقصد بالملاحظات على شروط البيع البيع كل نقد يوجه إلى هذه الشروط بهدف تعديلها أو تعتبر أو بإضافة إليها أو حذف بعضه⁴.

ثانياً: أوجه البطلان:

يقصد بالبطلان ما لحق الاجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الإجراء لأثر قانوني⁵.

1 - مدحت محمد الحسين، مرجع سابق، ص 664-665

2 - حسان رضا، مرجع سابق، ص 107

3 - مدحت محمد الحسين، مرجع سابق، ص 659

4 - نبيل اسماعي عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2001، ص 975.

5 - حسان رضا، مرجع سابق، ص 108.

والمشرع الجزائري لم ينص صراحة أن البطلان طريق للاعتراض على قائمة شروط البيع وهذا ما نصت عليه المادة 643 من ق.إ.م.إ "إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابل للإبطال يجوز للمحجوز عليه أو كل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي الحكم ببطلان الاجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد(1) من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا. إذ تسنى للقاضي أن طلب الإبطال لعسفي أجاز الحكم عليه بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار(20.000 دج)¹.

ثالثا: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ:

نص المشرع على حالات معينة اتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض طلبات وقف التنفيذ على العقار وهذه الحالات هي:

أ. طلبات وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة مؤقتا:

يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعنية في التتبيه وذلك عن طريق دعوى استعجالية بشرط أن يثبت المدين أن قيمة العقار الذي تظل الاجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين، وجميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات، ويعني الحكم الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي تم وقف الإجراءات مؤقتا بالنسبة إليها.²

لا يترتب على صدور الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها وإنما يظل الحجز قائما بالنسبة إليها ومنتجا لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي تم التنفيذ عليها للوفاء بحقوق الدائنين بكل دائن بعد رسوا المزاد أن يمضي في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ عليها دون إعادة تنبيه نوع الملكية وتسجيله.³

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن ق.إ.م.إ ، مرجع سابق.

² - نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص28-29.

³ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص660-661.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

أما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الدائنين، فإن الحجز يزول بالنسبة للعقارات الموقوف ببيعها¹، ونصت على هذه الحالة المادة 743 من ق.إ.م.إ.².

ب. طلب تأجيل البيع:

أجازت المادة 744 في فقرتها الأولى من ق.إ.م.إ. للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة الشرط تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى استعجالية بهدف تأجيل بيع العقار بشرط إثبات أن الإيرادات النوعية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات.³

يتضح مما سبق أنه يشترط للحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين كافيا بحقوق جميع الدائنين كما يشترط أن يكون هذا الإيراد كافيا مما يتحصل في مدة أقصاها سنة واحدة.⁴

يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الآجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون على أن لا تتجاوز المدة سنة واحدة وهذا طبقا لنص المادة 744 في فقرتها الثانية.⁵

ت. طلب وفق الإجراءات لرفع دعوى الفسخ:

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال خمسة عشر (15) يوما التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ.⁶ ومن بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقايض به، أو الشريك المقاسم إن وجد.

¹ - حماني رابح، محاضرة بعنوان الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008-2009، ص14.

² - المادة 743 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

³ - المادة 744، الفقرة الأولى، المرجع نفسه.

⁴ - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية (د.ط) دار هومه، الجزائر، 2015، ص152.

⁵ - المادة 744، الفقرة الثانية من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ. مرجع سابق.

⁶ - المادة 740 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

طبقاً لأحكام المادة 745 من ق.إ.م.إ فإن الإنذار يوجه لهؤلاء الأشخاص أي بائع العقار أو المقايض به، أو الشريك المقاسم، ففي حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار، أو لعدم دفع الفارق فيه أولم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط.¹

نرفع دعوى الفسخ بالطريق العادي لرفع الدعاوي أمام المحكمة المختصة ببيع العقار فهذه الدعوى لا ترفع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وهذا ما نصت عليه المادة 746 من ق.إ.م.إ الآتي نصها: "ترفع دعوى الفسخ وفقاً للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار أو الحق العيني العقاري"².

وتجدر الإشارة أن الاعتراض على قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر تكون بنفس الأحكام المتعلقة بالعقار المشهر وهذا طبقاً للمادة 770 من ق.إ.م.إ التي أحالتنا إلى المادة 742 من نفس القانون.³

¹ - المادة 745، المرجع نفسه.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³ - المادة 770، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: إجراءات المزايدة العلنية

يقصد بإجراءات المزايدة العلنية: تلك القواعد القانونية التي تنظم مجريات المزايدة العلنية وما يترتب عنها، وذلك وفقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية والإدارية من خلال كيفية تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع، وغيرها من الإجراءات وصولا إلى مجريات المزايدة العلنية. وبناء على ذلك قسمنا المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عنها، وفي المطلب الثاني شروط المزايدة العلنية واجراءات سير الجلسة.

المطلب الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عنها:

عملا بنص المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف وليس المحكمة، مع ضرورة قيام المحضر القضائي بتبليغ وإخطار أصحاب الشأن وجميع الدائنين والحائز والكفيل العيني إن وجد وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فرعين.

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع:

نصت المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على أنه تم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة¹، إلا أنه ما جرى به عمل المحاكم في البيوع العقارية وتتماشيها مع المادة 747 من ق.إ.م.إ فإن تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع يتم بع الفصل في جميع الاعتراضات التي يمكن أن تثار على بنود قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر عريضة بناء على طلب المحضر القضائي²، وعليه فإن المحضر القضائي يقوم بطلب استمرار أمر على نيل عريضة، لأجل تحديد تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، ويرفق الطلب بنسخة من الأمر، الفاصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع، وطابعين جبائيين، أما في حالة عدم تسجيل اعتراضات فإنه يرفق الطلب بإشهاد من رئيس كتاب ضبط المحكمة يفيد بعدم تسجيل أي اعتراض على القائمة بالسجل المخصص لذلك.

يقوم رئيس المحكمة بناء على الطلب المذكور عملا بنص المادة 310 من ق.إ.م.إ بإصدار أمر على نيل عريضة يحدد فيه تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني،

¹ - المادة 737 من القانون (08-09) مرجع سابق.

² - المادة 747 المرجع نفسه.

ويسلم المحضر القضائي نسخة منه لأجل القيام بإجراءات الإعلان عن تاريخ وساعة جلسة البيع.

الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن جلسة البيع:

أولاً: إجراءات الإعلان الخاص

1- بالنسبة للبيوع الجبرية:

لقد فرض المشرع الجزائري من خلال المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يقوم المحضر القضائي بتبليغ وإخطار أطراف الحجز وجميع الدائنين المقيدين، والحائز والكفيل العيني إن وجد وتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل.¹

2- بالنسبة للبيوع الخاصة:

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

ثانياً: إجراءات الإعلان العام

1- بالنسبة للبيوع الجبرية:

بعد أن يقوم المحضر القضائي بإخطار أصحاب الشأن بمكان وتاريخ وساعة البيع يتوجب عليه القيام بإجراءات الإعلان عن البيع للجمهور عن طريق وسائل النشر والتعليق حتى ينتشر خبر عرض العقار للبيع انتشاراً كافياً ليعلم به عدد كافي من الراغبين في الشراء وتجرى عملية البيع بصورة سلمية خالية من التواطؤ فيبيع العقار بأعلى ثمن ممكن.²

ولقد ضبط المشرع الجزائري طرق وميعاد الإعلان عن البيع وكيفيته، وراعى عدم إطالة المدة بين تاريخ الإعلان وجلسة البيع، فينسى الناس تاريخ عملية المزاد، كما راعى المشرع الجزائري

¹ - المادة 747 من قانون (08-09) مرجع سابق.

² - عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية (2016-2017) ، ص42.

ألا تقصر هذه المدة فلا تكفي لإعلام أكبر عدد ممكن من الناس الراغبين في الشراء، وهو ما تطرقت إليه أحكام المادة 749 من ق.إ.م.إ. اشتترطت أن لا تقل المدة بين الإعلان والبيع عن 20 يوما على الأقل ولا تزيد عن 30 يوما على الأكثر.

كما تبين أحكام نفس المادة البيانات التي يجب أن يتضمنها الإعلان أو ما يسمى مستخرج البيع البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.

- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر.

كما تنسب أحكام المادة 750 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية للمحضر القضائي الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهي:

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

- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

- في لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

- في الساحات والأماكن العمومية.

- في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين بسبب نشر وتعليق

الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور

ويرفق مع ملف التنفيذ وتجدر الإشارة أنه في حالة عدم احترام اجراءات النشر والتعليق من

طرف المحضر القضائي فإنه يمكن لذوي الشأن تقديم عريضة إلى السيد رئيس المحكمة

المختص قبل جلسة البيع بثلاثة(03) أيام على الأقل لطلب إلغاء اجراءات النشر والتعليق

وإعادتها من جديد لضمان جلب أكبر عدد من المزايدين¹.

¹ - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موقع للنشر، الجزائر، 2009، ص379.

بفضل رئيس المحكمة في طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق يوم جلسة البيع لكن قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر على عريضة غير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العدية والغير عادية وذلك بطريقتين:¹

1. الحكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق:

تطرقنا إلى هذه الحالة أحكام المادة 751 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص "إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي

- الحكم برفض طلب إلغاء إجراءات النشر:

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

2- بالنسبة للبيوع الخاصة:

إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالبيوع الخاصة أشارت إليه أحكام المادة 789 من ق.إ.م.إ بنصها: "تطبق على البيوع المشار إليها في المواد (783) و(786) و(788) أعلاه إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون.

المطلب الثاني: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة:

تكون عملية البيع مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً وعلى ذلك قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول: شروط المشاركة في المزايدة وفي الفرع الثاني إجراءات سير الجلسة.

الفرع الأول: شروط المشاركة في المزايدة:

يجب على الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة العلنية بعرض شراء العقار المعروض للبيع يتوفر فيه شرطين أساسيين وهما أهلية التعاقد أو أهلية المشاركة في المزايدة وأن يكون غير ممنوع من المزايدة.

¹ - بريرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 250.

أولاً: أهلية الاشتراك في المزادة:

يشترط في شخص يرغب في التقدم للمزادة أن يملك أهلية التعاقد للشراء، والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيراً إرادياً يرتب عليه القانون آثاره بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية ومناطق الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني بقولها: "كل شخص بالغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجز عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد 19 سنة كاملة"¹.

وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة له وكالة عن غيره أي يرغب في الشراء بحساب وكيله فيجب في هذه الحالة أن يكون حائزاً على وكالة خاصة من موكله لأنه مقبل على شراء عقار، وكما هو معروف في التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها شرط فيها القانون وكالة خاصة.

وهذا ما نصت عليه المادة 574 من القانون المدني بقولها: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزادة ناقص الأهلية أو عديمها فيجب أن يمثلته في هذه المزادة نائبه القانوني"².

ثانياً: أن يكون غير منوع من المزادة

لقد حدد المشرع الجزائري عدة أشخاص ومنعهم من الشراء بسبب صفاتهم من خلال نصوص قانونية تضمنها القانون المدني وبعض القوانين الخاصة.

أ. الحالات المنصوص عليها في القانون المدني:

نص القانون المدني على منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المشارع فيها ومنع النائب من شراء ما كلف ببيعه والسامسة والخبراء من شراء الاموال المعهود إليهم ببيعها أو تقدير قيمتها والقصد من هذا المنع هو الضرب على أيدي مستغلي النفوذ في مثل هذه البيوع³.

¹ - المادة 40 من الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم..

² - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، د.ط، مصر، 1980، ص425.

³ - بلقاسم محمد امين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2013، ص22.

1. منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها:
نصت المادة 402 من القانون المدني الجزائري على هذا الحظر: "لا يجوز للقضاة ولا للمدافعين القضائيين ولا المحامين ولا الموثقين ولا كتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة أو بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في امتصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها، وهذا تحت طائلة بطلان البيع.
2. منع المحامين والمدافعين القضائيين التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها:
نصت المادة 403 من ق.م.ج بأنه: "لا يجوز للمحامين والمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة. إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها، وإلا كانت المعاملة باطلة".
نجد أن نص المادة جاء أشمل من المادة التي سبقتها 402 من ق.م.ج لأن الحضر يقتصر على الشراء أم في المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معارضة كالبيع والشراء والمقايضة والرهن والإيجار... إلخ، أو تبرعات كالهبة والوصية... إلخ، وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها، والجزاء على هذا الحضر هو البطلان المطلق.¹
3. منع النائب من شراء ما كلف ببيعه:
حسب نص المادة 410 من ق.م.ج "لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو قرار ممن السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الاحكام الخاصة والواردة في نصوص قانونية اخرى".
قد تكون هذه النيابة اتفاقية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد، أو بموجب نص قانوني مثل ولاية الأب والأم عن أطفالها القصر، أو بموجب قرار أو حكم قضائي مثل الوصاية أو القيم فالنائب ملزم بالمحافظة على أموال من وكله على القيام بشؤونه فعندما يكلف بيع العقارات أو المنقولات فإنه يحضر عليه شرائها باسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني.

¹ - لحسن بن الشيخ "آت" ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2006، ص152.

والحكمة من هذا الحضر هو البحث عن مشتري يدفع أعلى الأثمان الذي يحقق النفع لموكله، كما لو اشتراه لنفسه فإنه يشتريه بأقل الأسعار، وإن حصل وأن اشترى النائب لنفسه ما كلف ببيعه فهذا يترتب عليه بطلان شيء متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقاً للمادة 412 من ق.م.ج "يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و 411 إذا أجازته من تم البيع لحسابه" ومراعاة ما تأذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح للنائب بشراء ما كلف ببيعه¹.

4. منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو تقديرها قيمتها:

وهذا ما نصت عليه المادة 411 من ق.م.ج بقولها: "لا يجوز للسماسرة ولا الخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها وتقدير قيمتها سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار"، ويجب لتطبيق هذا المنع أن يكلف الخبير أو السماسرة إما ببيع المال أو تقييمه، أما إذا لم يكلف بذلك حق لهم شراء المال ويشمل الحضر عليهم أو على أشخاص يتصرفون لفائدتهم والمنع سيرى حمل جميع أنواع البيوع الرضائية والقضائية، وجزاء هذا التصرف هو البطلان النسبي المقرر لمن تم البيع لحسابه، والذي يجوز له إجازته ليصح العقد بأثر رجعي².

ب. الحالات المنصوص عليها في القوانين الخاصة:

1- منع المحضرين الفضائيين من الانتفاع من أية عملية يساهمون فيها:

تنص المادة 24 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بقولها: "يحضر على المحضر سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص أو بصفة مباشرة أو غير مباشرة الانتفاع شخصياً من أية عملية ساهم في تنفيذها³ وعليه فإن العمليات التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الاستفادة منها أو اكتسابها عن طريق الشراء أو المقايضة أو الرهن، أو الهبة أو الوصية وهذا لنزاهة عملية التنفيذ والبيع⁴، ويتمثل الجزاء على هذا الحضر في البطلان المطلق وتطبيق العقوبات التأديبية المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتنظيم المهنة.

2- منع محافظي البيع من الانتفاع الشخصي من أية عملية كفلوا بها:

1 - لحسن بن الشيخ آت ملويا، مرجع سابق ص 152.

2 - سمير عبد السيد تناغف، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، مصر، 2009، ص 386.

3 - المادة 24 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، مرجع سابق.

4 - لحسن بن الشيخ آت ملويا، المرجع السابق، ص 155.

نظرا لدور المحافظ البيع بالمزايدة في عملية البيع ولإبعاد التهمة عنه حظرت عليه المادة 31 من الأمر رقم 07/16 تحت طائلة البطلان المطلق أن يقوم بعملية تقسيم أو بيع الأموال التي تهمة بصفة شخصية أو يكون فيها ممثلا أو مرخصا بأي صفة كانت يكون فيها وكيفا أو متصرفا أو بأية صفة أخرى لصالح أحد الزوجين أحد أقربيه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.¹

الفرع الثاني: إجراءات سير الجلسة:

أولا: تشكيلة جلسة المزاد العلني

تخضع تشكيلة ومجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين (754 و755) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يخضع سيرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بسير الجلسات.

-رئيس المحكمة:

يختص رئيس المحكمة أو القاضي المفوض بعده مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفته رئيسا لها، يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم والتحقق من سلامة جميع إجراءات النشر والتعليق، الفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء وإعادة إجراءات النشر والتعليق وطلب تأجيل المزاد وتحديد تاريخ لهما، الحكم برسو المزاد.²

-رئيس كتاب الضبط:

تتمثل مهامه في مسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرباها ومساعدة القاضي.

-المحضر القضائي:

لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفى بذكر أن الجلسة تجرى بحضور المحضر القضائي.³

ثانيا: افتتاح جلسة المزايدة بأول جلسة:

بعد افتتاح الجلسة يتحقق القاضي من حضور أو غياب الأطراف وتام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الواجب تبليغهم وإنذارهم بزمان وتاريخ وساعة البيع، ويتأكد من سلامة إجراءات النشر حيث يجب أن تتم بجريدة يومية وطنية وكذلك إجراءات التعليق المنصوص

¹ - لحسن بن الشيخ آت ملويا، المرجع السابق، ص156.

² - بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، دراسة نظرية وتطبيقية بدون نشر بدون سنة، ص74.

³ - نفس المرجع والصفحة.

عليها قانوناً، كما يفصل القاضي في الطلبات الرامية إلى إلغاء إجراءات النشر والتعليق إذا تسبق تقديمها من طرف أطراف الحجز أو الغير، ويفصل كذلك في إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل بعد ذلك يأمر القاضي بافتتاح المزاد العلني وبذكر شروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي كل الأحوال لا تقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض.¹

بعدها يفتح المجال للمزايدين الراغبين في الشراء بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم ومن الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة² من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقاً من الثمن الأساسي الذي تم ذكره.³

ثالثاً: الشروع في عملية البيع:

أ. الجلسة الأولى:

تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد ابتداء من الثمن الأساسي المحدد مسبقاً في قائمة شروط البيع من طرف الخبير وهكذا تبدأ المزايدة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين فكل عرض يقدم من طرف أحد المزايدين تم تسجيله وينادي به ثلاثة مرات متتاليات تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة إلى غاية أن يتبعه عرض آخر من طرف مزاد آخر، وهكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض، وكل عرض يقدم من طرف أحد المشاركين في المزاد يسقط العطاء والعرض الذي قبله.⁴

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع خلال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، أو يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.⁵ لكن قد تعترض جلسة المزايدة عوارض تحول دون إتمامها، ما يؤدي إلى تأجيلها إلى تاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة⁶، وهذا في حالة إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان

1 - المادة 754 ، المرجع نفسه.

2 - بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص168.

3 - عزوق صونية وعبد الحق كهيبة، مرجع سابق، ص49.

4 - بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص126.

5 - المادة 757/فقرة2 من القانون (08-09) ، مرجع سابق.

6 - بلقاسم محمد أمين، مرجع سابق، ص72.

العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة،. أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل ، وفي هذه الحالة يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين (749) و(750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ب.الجلسة الثانية:

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

ج.الجلسة الثالثة:

بعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس المحكمة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق وبغض النظر عن عدد المزايدين، والتذكير بالسعر الافتتاحي بعد إنقاص العشر تبدأ إجراءات المزايدة بنفس الإجراءات المذكورة سابقاً، وفي حالة كانت العروض أقل من الثمن الأساسي الجديد (بعد إنقاص العشر) وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع وبدون تحديد السعر الافتتاحي² ولا عدد المزايدين مع الأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن المزاد العلني عن طريق إجراءات التعليق والنشر.

¹ - المادة 755 من قانون (08-09) ، نفس المرجع.

² - المادة (754 فقرة 01) من القانون (08-09) مرجع سابق.

د.الجلسات الموالية:

خلال هذه الجلسات يباع العقار أو الحق العيني العقاري بغض النظر عن عدد المزايدين، وحتى لو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي، لكن في حالة ما إذا كان البيع جبريا عقب إجراءات الحجز، فإنه يمكن للدان الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز إبقاء الدين عينيا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد.¹

أما في حالة البيع المأذون به قضائيا مثل بيع حساب القاصر وبيع العقار المشاع فهنا العقار أو الحق العيني العقاري لا بد أن يباع لأنه لا يوجد دائن ومدين، ويبيع بأي ثمن لآخر مزايدي يرسو عليه المزاد.

رابعاً: حالات إعادة البيع بالمزاد العلني:

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

أ. عدم التزام الراسي عليه بإيداع الثمن كاملاً:

إذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع المبلغ الباقي كاملاً في أجل أقصاه (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، وبعد إعداره بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام يعاد الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ويلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، كما لا يحق له المطالبة بالزيادة إذا يبيع بثمن أعلى.²

ب. زيادة (6/1) سدس مبلغ رسو المزاد:

من أجل الرفع من ثمن العقار لاستبقاء جميع حقوق الدائنين، فإنه إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من المبلغ الأساس وخلال أجل ثمانية (08) أيام التالية لرسو المزاد يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بزيادة السدس (6/1) على الأقل عن قيمة البي الأول، مع إيداعه قسمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف، والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة.³

¹ - خماس نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة (2010/2007) ص 47.

² - المادة (758) من القانون (09/08) مرجع سابق.

³ - خماس نبيل، مرجع سابق، ص 48

خلاصة الفصل الأول

نظرا لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وضع له قواعد إجرائية دقيقة ومفصلة لكل مرحلة من مراحل التعامل والتصرف في العقار.

وقد تناولنا في هذا الفصل إجراءات البيع بالمزاد العلني، من خلال مبحثين تضمن المبحث الأول الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني ضمن مطالبين مطلب تضمن إعداد قائمة شروط البيع ومطلب تضمين الاعتراض على هذه القائمة والمبحث الثاني أيضا احتوى على مطلبين مطلب يتضمن تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عنها، ومطلب يتضمن شروط المزايدة العلنية وإجراءات الجلسة.

خلصنا في هذا الفصل إلى أن العقارات محل البيع بالمزاد العلني تقسم إلى بيوع عقارية جبرية، وبيوع عقارية قضائية (سماها المشرع البيوع العقارية الخاصة)

وأن إجراءات البيع بالمزاد العلني تبدأ بمرحلة تحضير العقار للبيع ابتداء من إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة والاعتراض عليها من خلال النظام الإجرائي للاعتراض إلى غاية مرحلة إجراءات البيع بداية من تحديد جلسة ومكان البيع وإجراءات الإعلان العام والخاص وإجراءات سير الجلسة وحالات إعادتها وتأجيلها

الفصل الثاني

حكم رسو المزاد وآثاره

في هذا الفصل نتعرض بالدراسة إلى حكم رسو المزاد وأهم الآثار المترتبة عنه من خلال مبحثين، المبحث الأول: ماهية حكم رسو المزاد والمبحث الثاني آثاره

المبحث الأول: ماهية حكم رسو المزاد

وفيه نتعرض إلى مطلبين اثنين :

المطلب الأول: يتضمن طبيعة حكم رسو المزاد من تعريف وشكل ومشتملات وتسجيل، والمطلب الثاني: نتناول فيه خصائص حكم رسو المزاد.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وتسجيله

نتناول في هذا المطلب طبيعة حكم رسو المزاد وقد قسمناه إلى فرعين:

الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد

أولاً: التعريف بحكم رسو المزاد:

يعرف بأنه ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايمة الخاصة ببيع العقار المحجوز وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص الذي قدم آخر عرض وأعلى عطاء في جلسة المزايمة، ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الاجراءات القانونية، وهو الهدف الذي يصبوا اليه كل دائن حاجز بغرض استقاء دينه من ثمن بيع العقار، كما أن هذا الحكم هو سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد أي مشري العقار وهو حجة على من كان طرفا في الاجراءات أي حجة على أطرافه، وليس حجة على من لم يكن طرفا فيه، فحجية نسبه كغيره من الأحكام¹.

ثانياً: طبيعة حكم رسو المزاد (التكيف القانوني كحكم رسو المزاد):

لقد اختلفت الآراء حول طبيعة حكم رسو المزاد وتتناول هذه الآراء في كل من الجزائر، ومصر، وفرنسا ولبنان كما يلي:

أ- في الجزائر: يرى الدكتور محمد حنين بأن حكم مرسى المزاد ليس حكماً قضائياً لأنه لا يفصل في خصومة قضائية، وهو محضر يبين فيه الاجراءات التي وقعت بجلسة المزاد، وبينت فيه بأن المزاد قد رسا على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع².

¹ - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص762.

² - محمد حنين: التقيد القضائي، الطبعة الثانية (الكويت مكتبة الفلاح دون تاريخ)، ص200.

ب- في مصر: يرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد وسمونه حكم ايقاع البيع، حتى وان كان يصدر في شكل الأحكام، وديباجتها لكنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق لهذه الكلمة، ولا تنطبق عليه القواعد القانونية التي تنطبق الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليهما من حيث جهة الطعن فيها.

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي لأنه لا يفصل في خصومة قضائية بالمعنى الاصطلاحي والقانوني لهذه العبارة، لأن قاضي البيوع الذي يصدر هذا الحكم يتولى مجموعة من الاجراءات القانونية رسمها المشرع يصل في ختامها إلى ايقاع البيع على أحد الأشخاص المشاركين في المزيدة ومن ثمة يصدر حكمه فوراً في هذه الجلسة وهو حكم رسو المزاد¹.

ويرى البعض بأن حكم رسو المزاد وان كان يصدر بديباجة الأحكام لكنه ليس حكماً قضائياً الا في الصورة والشكل، وطبيعته أنه عقد بيع يعقد بين مالك العقار وهو المدين المنفذ عليه وبين مستوى العقار الذي هو الشخص الراسي عليه المزاد.

كما يرى البعض بأن حكم رسو المزاد يعتبر عمل ولائي حتى وان صدر في شكل الأحكام القضائية لأنه لا يجسم نزاع قضائي ولا يفصل في خصومة، وانما يقتصر دوره على مجرد اثبات ما جرى في جلسة المزيدة والتأكيد على رسو المزاد على من قدم أعلى عرض.

ج- في فرنسا: لقد اعتبر البعض بأن حكم رسو المزاد وهو بيع عادي لا تختلف عن البيوع الرضائية (الاختيارية) الا من حيث شكل لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة المقضي فيه، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن².

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو عقد بيع قضائي، ولا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه.

د- في لبنان: يرى الفقهاء بأن حكم رسو المزاد ويسمونه بقرار الحالة ليس هو بحكم قضائي وهو يصدر ما للقاضي من سلطة ولائية لأنه بلا يصدر في خصومة قضائية، ولا يطبق شأنه مبدأ المواجهة الحضرية، لذا اعتبره البعض بأنه قرار ولائي، واعتبره البعض الآخر بأنه حكم من طبيعة خاصة لأنه يأخذ مظهر وشكل الأحكام لكن في طبيعته هو مجرد محضر

¹ - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص764.

² - paul gauch et D.jean vuncent: voies d'exécution 2^{ème} édition, paris, 1970, p304-306.

للإجراءات التي تمت في حلبة المزايمة، وذهب رأي آخر إلى أن الاحالة هو حكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه يصدر باسم الشعب وتجنب تلاوته علانية.

ثالثا: شكل حكم رسو المزاد ومشملاته:

تناول في هذا العنصر ثلاث فقرات:

1- شكل حكم رسو المزاد:

ذكرنا سابقا بأن حكم رسو المزاد يصدر في شكل أحكام قضائية وديباجتها، أي أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية من حيث ديباجتها فالحكم المرسي للمزاد ما دام أنه يصدر في شكل الأحكام القضائية، يجب أن يتضمن في ديباجته التصدير التالي: "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب الجزائري" ويجب أن يذكر في تشكيلة المحكمة (اسم القاضي وأمين الضبط) وتاريخ صدور الحكم، وأسماء وصفات أطراف التنفيذ، ويذكر فيه اسم المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ كما يجب أن يوقع على أصله من قاضي البيوع الذي أصدره وأمين الضبط الذي حضر جلسة المزايمة، كما يتعين تسجيله في سجل فهرس الأحكام لقسم البيوع العقارية.

2- مشملات حكم رسو المزاد:

نقصد بمشملات حكم رسو المزاد ما يتضمنه هذا الحكم في مضمونه وهل يشترط فيه وجوب أن يكون كباقي الأحكام القضائية أولا يشترط فيه هذا السبب، وإذا لم يشترط أن يكون مسببا فماذا يذكر في مضمونه أي ماهي مشملاته، فهذا ما سنتعرض له.

فإذا كان القانون قد أوجب أن يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله وديباجته في شكل الأحكام القضائية، فإن القانون لا يتطلب ولا يوجب أن يكون هذا الحكم مبينا¹.

ذلك كونه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والصحيح لهذا المصطلح فلو كان حكما قضائيا بهذا المعنى لوجب تبيينه لأنه من النتائج والآثار المترتبة على الأحكام القضائية هو وجوب تبينها، أما الأعمال الولائية فلا يوجب القانون تثبيتها.

وإذا كان حكم رسو المزاد يثبت فما هي مشملاته ومضمونه؟

¹ - أحمد المليجي: التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأداء الفقه، وأحكام النقص دون طبعة، (مصر، دار النهضة العربية، دون تاريخ)، ص898، 899.

ولقد أجاز نص المادة 763 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على هذا السؤال بقولها: "يتضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يلي:

- 1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والاجراءات التي تلتها ولاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وعلان البيع.
- 2- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به ان وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- 3- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع.
- 4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- 5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- 6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
- 7- الزام المحجور عليه أو الحائز أو الكفيل العيني والحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني لمن رسا عليه المزاد¹.

الفرع الثاني: تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وشهره:

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 اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهذا الغرض شهادة بهذه الهيئة القانونية "المحافظة العقارية" المخولة له قانون باستعمال كل التصرفات الواردة على العقار².

ونتعرض في هذا الفرع إلى ما هو الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد وإشهاره، وما هي الجهة والمكان الذي يتم فيه تسجيل هذا الحكم.

¹- راجع المادة 763 من القانون.

²- راجع المادة 12 من الأمر 74-75 الصادر في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أولاً: الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد وقيدته:

ذكرنا سابقاً أن حكم رسو المزاد هو أمر ولائي يقرر بيعاً قضائياً، وبالتالي فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاختيارية ومنها وجوب تسجيلها وقيدتها في المحافظة العقارية خلال مهلة شهرين من تاريخ صدوره حتى يكون حجة على الغير¹. وهذا ما نصت عليه المادة 762 ف 2 من ق ا م ا، بقولها: "ليتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره.

ثانياً: المكلف بتسجيل وقيد حكم رسو المزاد:

لقد نص الاجراءات المدنية والادارية في نص المادة 762 الفقرة الثانية والسابقة الذكر على الشخص المكلف بتسجيل واشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وهو المحضر القضائي.

ويستخلص من النص السالف الذكر بأن المحضر القضائي هو المنوط به والمكلف القيام بإجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض اشهاره، والمحضر القضائي يقوم بهذا الاجراء نيابة عن متحري العقار، وهذه النيابة هي نيابة قانونية منحها له قانون 03/06 المؤرخ في 26/02/2006 المتضمن بتنظيم مهنة المحضر القضائي أما الميعاد الذي حدده القانون في نص المادة 02/792 من قانون الاجراءات المدنية والادارية لتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية فهو يقدر بشهرين وهذا الميعاد يسري ابتداء من صدور حكم رسو المزاد فهذا الميعاد هو ميعاد ناقص يتعين اتخاذ الاجراء خلاله والا مرتب على مخالفته اعادة بيع العقار على نمة الراسي عليه المزاد.

ثالثاً: الجهة أو المكان الذي يتم تسجيل حكم رسو المزاد به:

لقد نصت المادة 02/762 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أن تسجيل حكم رسو المزاد يكون بالمحافظة العقارية التي تم بها تسجيل أمد حجز العقار، وهي المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المباع بالمزاد.

¹ - مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري دون طبعة، (الجزائر، دار هومة 2007)، ص158.

رابعاً: آثار تسجيل وقيد حكم رسو المزاد:

عندما يقوم المحضر القضائي بتسجيل وقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بتسجيل هذا الحكم في السجل العقاري المخصص بهذا الغرض، كما يقوم كذلك بالتأثير بهذا الحكم على هامش سند ملكية المدين المحجوز عليه¹. وبهذا الاجراء يعتبر وأن حكم رسو المزاد قد تم اشهاره، ويترتب على ذلك اعتبار هذا الحكم قد أصبح سند للملكية.

المطلب الثاني: خصائص حكم رسو المزاد:

باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم فاصل في نزاع قضائي انما ينهي اجراءات البيع بالمزاد العلني، فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز²، وغير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية وغير العادية³ كما صنفه المشرع الجزائري سندا تنفيذ بالمفهوم المادة 600 من ق ا م ا وبالتالي يتم مهره بالصيغة التنفيذية وينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 762 ق 7، من ق، ا، م، ا وهم المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني والحارس، ويعتبر سندا للملكية وقد قمنا بتناول كل عنصر من هذه العناصر في فرع من الفروع الاتي ذكرها:

الفرع الأول: حكم رسو المزاد سند للملكية:

يترتب على بيع العقار المحجوز إلى مشتري العقار (الوالي عليه المزاد) وترسيم هذا البيع بموجب حكم رسو المزاد ثم تسجيل هذا الحكم وقيده بالمحافظة العقارية أثر هام يتمثل في نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد بعد سلسلة من الاجراءات السابق ذكرها. وقد اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد بمثابة سند للملكية اذا ما تم شهره بالمحافظة العقارية فهو ينقل إلى الراسي عليه المزاد حق الملكية وكل الحقوق التي كانت للمدين وجميع الارتفاقات المثقلة بها، وهو ما نصت عليه المادة 762 من ق، ا، م، ا بنصها: 'تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المبيعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية⁴.

¹- أنور طلبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته، دون طبعة (مصر، المكتب الجامعي الحديث، 2006م)، ص623.

²- بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص259.

³- المادة 765 من القانون (09/08)، مرجع سابق.

⁴- راجع المادة 762 من قانون (09/08) مرجع سابق.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد غير قابل للطعن:

حكم رسو المزاد هو أمر ولائي يقرر بيعاً قضائياً يصدر من رئيس المحكمة بما له من سلطة ولائية منحها له القانون ومادام أنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والقانوني لعمدة الكلمة فهو لا يخضع للقواعد العامة المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام كالمعرضة أو الاستئناف أو التماس إعادة النظر أو الطعن بالنقص لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع كما سبق وأن أوضحنا¹.

لذا قرر المشرع وفق المادة 765 من ق، ا، م، ا بأن الطعن أو التنظيم في حكم رسو المزاد غير ممكن بطرق الطعن المقررة للأحكام، حيث قرر أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن، ولكن يمكن رفع دعوى أصلية كبطلان هذا الحكم، وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ، وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في اجراءات المزايمة أو عيب في شكل الحكم وهذا الطريق أي دعوى البطلان الأصلية قد تمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بعملية المزايمة.

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2003/01/29 حيث قررت بأن يجوز التظلم من حكم رسو المزاد بموجب دعوى البطلان المبتدئة، أي رفع دعوى بالبطلان أمام المحكمة التي وقع بها البيع بالمزاد، وهذا ما ذكرته هذه الأخيرة من هذا القرار. "وحيث أنه ومادام المشرع لم ينص على وسيلة خاصة للتنظيم من هذا الحكم ولا يجدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعاً لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، واستناداً أيضاً إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة، ولا يوجد عمل قانوني محض لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء إلا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك، وتبعاً لذلك كيف لصاحب المصلحة أن يتظلم في هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع البيع أمامها².

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق ص316.

² - قرار 292327 مؤرخ في 29 جانفي 2003م، مجلة قضائية 2003م، عدد01، ص206، نقلاً عن عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص317.

الفرع الثالث: حكم رسو المزاد ينفذ جبرا:

ينفذ حكم رسو المزاد جبرا على الأشخاص المذكورين بالمادة 763 في فقرتها السابعة من ق، ام، ا باعتباره سندا تنفيذيا بمفهوم المادة 600 من ق، ا، ما، وبالتالي يجب مهرة بالصيغة التنفيذية التي تزيل بها الأحكام القضائية¹ وهذا استنادا لنص المادة 764 من ق، ا، م، ا التي تنص "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763-7 أعلاه²."

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد

يترتب على الحكم برسو المزاد آثار قانونية وقد تطرقنا في هذا المبحث إلى هذه الآثار في مطلبين:

المطلب الأول: الالتزام بدفع الثمن وتسليم العقار ونقل ملكية إلى الراسي عليه المزاد

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن

على الراسي عليه المزاد الالتزام بدفع الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة، حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة، فإذا تخلف عن ذلك يتم إعداره بالدفع خلال خمسة 05 أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العني على فضه.

وهذا ما نصت عليه المادة 757 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بقولها: "...يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة. إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، ويتم اعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على نصه³."

¹ - حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 315.

² - قانون رقم (09/08) مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن ق، ام، ا مرجع سابق.

³ - المادة 757 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، مرجع سابق.

وإذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفعن الثمن فإن الراسي عليه المزاد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني الزام المزاد المتعلق بالفرق¹.

الفرع الثاني: تسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد العلني

سبق وأن رأينا أن حكم رسو المزاد يشتمل في منطوقة على أمر للمدين أو الحاجز أو الكفيل المعني بتسليم العقار للراسي عليه المزاد وبالرجوع إلى القواعد العامة في البيوع، فإن البائع ملزم بتسليم الشيء المبيع على الحالة التي كانت عليها وقت البيع وذلك يتمكن المشتري من التعرف في المبيع من حيازة وانتفاع ويحصل التسليم النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء.

وطبقاً لنص المادة 367 من القانون المدني وباعتبار الشيء المبيع فإن التسليم يتم بنقل الملكية، وفي حقيقة الأمر التسليم في البيع الجبري وطبقاً لقانون الاجراءات المدنية والإدارية لا يعني التزام بنقل الملكية لأن هذه الأخيرة تنتقل كأثر للبيع الجبري، كما أن التسليم هو حق للمشتري نتيجة دفعه للثمن الذي رسا به المزاد عليه²

فبعد صدور حكم رسو المزاد تنتهي إجراءات التنفيذ، لتنتقل بذلك ملكية الشيء لإجراء المبيع المحجوز عليه إلى المشتري، ولكن ذلك يتم بعد القيام بإجراء شهر الحكم على مستوى المحافظة العقارية، باعتبار أن محل البيع حق عيني العقاري، وبعدها يتم شهر حكم رسو المزاد تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري الذي يتم اعتماد عطائه، استناداً إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³ وكذا المراسيم التطبيقية له، أهمها المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ - عبد الله مدحت، غلاب العازمي: الحجز التنفيذي على العقار، دراسة التشريع الكويتي، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط

² - حسان رضا مرجع سابق ص162.

³ - الأمر 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 90 صادر في 1975/11/18 وكذا المرسومين التنفيذيين له، وهما المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 صادر في 13-04-1976.

تم بعد ذلك ضبط الملكية العقارية، وقرارها لأصحابها بصفة نهائية وذلك بمتابعة وتسجيل أي تغيير يطرأ على الحقوق العينية العقارية بالسجل العقاري لذا حتى تنتقل ملكية البيع إلى المشتري بالمزاد كان من اللازم شهر الحكم الخاص بعملية التنفيذ على مستوى المحافظة العقارية التابع لها¹، حسب المادة 774 من ق.إ.م.إ.²

ويتمثل الشهر في عملية تسجيل أو قيد العقود الرسمية الناقلة أو المصرفية، أو المنشئة للحقوق العقارية لدى المحافظة العقارية سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثقين، محضرين أو قضاة وما دام حكم رسو المزاد كذلك فإن عملية تسجيله واجبة قانونا وتقضي المادة 762 من ق.إ.م.إ. بأنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، وأجل شهرين منصوص عليه في المادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: تطهير العقار المباع والحق في الضمان:

الفرع الأول: تطهير العقار المباع:

تطهير العقار هو تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية وهو رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحل بها العقار حتى ينتقل صافيا إلى المشتري.

فإذا كانت الملكية تنتقل بما على العقار من تكاليف وما هو مثقل به فمن حقوق فإن المشرع الجزائري قد أورد إنشاء على ذلك ووضع بحكم رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل بها العقار، فتنقل ملكية العقار نقية من هذه الحقوق ويتطهر بذلك من جميع التأمينات العينية طبقا لنص المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 936 من القانون المدني، ويظهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتتقضي هذه الحقوق وتنقض آثارها التي تحول لأصحابها حق تبع العقار يد المشتري بالمزاد، ويحصل الانقضاء بقوى القانون، فلا دخل فيه لإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى إليه حائز العقار عملا بالقواعد التي ينص عليها القانون المدني.

وحكمة التطهير بقوة القانون أن العقار قد تم بيعه بالمزاد العلني وبعد اتخاذ إجراءات بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليها، وبعد الإعلان عن البيع وبعد كل هذه الإجراءات لا تكون لدى أي شخص مصلحة في طلب البيع بإجراءات التطهير التي

¹ - سليمان بوقندورة، مرجع سابق ص196.

² - جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع سنة 2006 ص181.

نظمها القانون المدني، هذا فضلا أنه نص على حصول التطهير بقوة القانون، وبمجرد حكم رسو المزاد من شأنه يشجع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايده ليرتفع الثمن.¹

وتنص المادة 936 من القانون المدني على أنه إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذي تسمح مرتبتهم باستثناء حقوقهم من هذا الثمن.

وفي الحقيقة اختلفت التشريعات المقارنة فيما يخص مسألة تطهير العقار ولهذا نجد: أن المشرع اللبناني يفصل في مسألة ما إذا كان التطهير يتم قبل إيداع الثمن أم لا إلا أنه أوجب لكي يسجل قرار الإحالة أن يكون قد اكتسب قوة الشيء المقضي فيه وأن يكون الشاري قد دفع الثمن، كما يطهر العقار طبقا لنص المادة 728 مدنية هو قرار الإحالة وليس تسجيله وعليه يمكن اعتبار التطهير غير معلق على دفع الثمن²

وتطبيقا لنص المادة فإن أصحاب حقوق الرهن لا يستطيعون تتبع العقار في يده ولا يكون لهم إلا حق الأولوية على الثمن الذي أوقع بيه البيع ويستوفي الدائنون حقوقهم الشخصية قبل المدين.

والمشرع المصري نص في المادة 450 من قانون المرافعات على أن التطهير يشمل حقوق الامتياز والاختصاص،، والرهن الرسمية والحيازية، ولما كان الرهن الحيازي ينشأ للمرتهن الحق في حبس العين المرهونة إلى ان يقضي دينه كاملا فضلا عن حق التتبع وحق التقدم على الدائنين العاديين فقد كانت القاعدة في ظل القانون القديم أن التطهير لا يشمل الرهن الحيازية، ولم يوجب ها القانون إدخال أصحاب الرهن الحيازية في إجراءات التنفيذ، كما أنه كان للدائن المرتهن أن يحتج بحقه في حبس العقار في مواجهة الراسي عليه المزاد حتى يدفع له كامل دينه ونص قانون المرافعات المصري على أن التطهير شمل الرهن الحيازي فضلا على أنه قد نص على اعتبار أصحاب الرهن الحيازية من ذوي الشأن الذي يجب إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع، وهذا النص يتعارض مع ما يستند من القانون المصري المدني الجديد³، إذ أن هذا الأخير لم يذكر في المادة 1113 منه البيع الجبري كسبب من

¹ - أحمد خلافي: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية، منشورات عشاش، ص 433.

² - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 778.

³ - المرجع نفسه، ص 778.

أسباب انقضاء الرهن الحيازي على الرغم من أنه ذكر هذا السبب بالنسبة للرهن الرسمي في المادة 1028 منه.

أما المشرع الجزائري فطبقا لنص المادة 764 من ق.إ.م.إ والمادة 936 من القانون المدني يؤكد أن العقار يتطهر من جميع التأمينات العينية العالقة وذلك منذ دفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون أيا كان مصدر هذه الحقوق فيتطهر العقار من الأولوية التي تمنحها هذه الحقوق من تتبع وتقدم وتنتقل إلى الثمن الذي بيع بيه، لأن هدف الدائنين العاديين أو المرتهنين بإجراء الحجز لاستبقاء ديونهم وحتى يتم التطهير لابد من أن يتم قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية لأن الملكي تنتقل بالشهر والتطهير وأن يكون أصحاب الحقوق العينية التبعية قد تم إنذارهم بالاعتراض على قائمة شروط البيع، لأن الدائن الذي لم يتم إعلانه له الحق في بيع العقار في يد الراسي عليه المزاد وأن تكون حقوق الدائنين مقيدة قبل قيد أمر الحجز لدى المحافظة العقارية، ولا يشمل التطهير إلا الحقوق المقيدة، وبهذا يبقى العقار منتقلا بحقوق الارتفاق والانتفاع لأنهما حقوق عينية أصلية.

الفرع الثاني: حق الضمان والرجوع إلى الدائنين:

تنص المادة 385 من القانون المدني "لا ضمان للعيب في البيع القضائية، ولا في البيوع الإدارية، إذا كانت بالمزاد." إن الحكمة من هذه القاعدة هي أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع، وطبقا لنص المادة 379 من القانون المدني فإن البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع.

ففي القانون العيوب امصري 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 ألا تكون مخالفة للنظام العام وإذا كان المحجوز عليه ليس مالك للعقار فله أن يطلب إضافة شرط في قائمة الشروط وإعفائه من الضمان استنادا إلى تعزيزه بأنه غير مالك فلا مسؤولية عليه ويشمل الضمان ضمان الاستحقاق وضمان النقص في مساحة العقار ع المقدار المحدد في قائمة شروط البيع ولا ضمان يعيب البيوع القضائية.

غير أن المشرع الجزائري لم ينص على ضمان القرض، ولو يورد بشأنه أية أحكام كون البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الاختياري 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 علينا بعد الإعلان عنها تحت إشراف القضاء، وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في العين المبيعة بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي إذ يقوم حق الضمان على أساس الإرادة وهذا ما تقره المادة 384 من القانون المدني.

ولذلك فقد سكت المشرع الجزائري عن أنواع الضمان وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يضع أحكاما خاصة في البيوع الاختيارية والعادية فيضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع في المبيع كله أو بعضه ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه طبقاً لنص المادة 371 من القانون المدني.¹

¹ - حسان رضا: الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران 2012/2013، ص 169.

خلاصة الفصل الثاني

تطرقنا في هذا الفصل إلى ماهية حكم رسو المزاد الذي يعتبر حكم متميز عن غيره من الأحكام من خلال التطرق إلى مشتملاته، خصائصه وشهره، ... حيث أنه يعتبر سنداً للملكية وغير قابل للطعن إلا عن طريق دعوى البطلان المبتدأ التي تغير دعوى موضوعية تتعلق بالتنفيذ.

وخلصنا في الأخير إلى الآثار المترتبة على هذا الحكم والمتمثلة في الالتزام بدفع الثمن وتسليم العقار ونقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد وكذا تطهير العقار المباع.

الختامة

خلصنا من خلال بحثنا هذا لإجراءات البيع بالمزاد العلني، والمراحل التي يمر بها، والقواعد الخاصة التي تميزه عن غيره من البيوع الأخرى من خلال ما تضمنه من أحكام قانون الإجراءات المدنية والادارية، حيث تسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني بعض الإجراءات فيتم إعداده للبيع بالمزاد العلني من خلال إعداد قائمة شروط البيع من ذلك أن يكون الشخص الذي يرغب في المشاركة في المزايدة وأن يتمتع بالأهلية وألا يكون ممن منعهم المشرع من المشاركة في المزايدة، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع وفق الشروط الخاصة بذلك واستقرار المزايدة عند آخر شخص أعطى أعلى سعر وأخيرا الإعلان عن بيع العقار بالمزاد

وبعد إجراء المزايدة ورسو المزايد على أحد المزايدين ضمن تقدم بأعلى سعر يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزايد (مشتري العقار) ملزما بدفع المبلغ الذي رسا به المزايد في المدة التي حددها القانون وفي المقابل يلتزم بائع العقار بتسليمه ونقل الملكية للراسي عليه المزايد

ويعتبر حكم رسو المزايد الذي يصدر بعد إجراء البيع خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية وهو لا يعد من حيث المضمون حكما، ولكنه من حيث الشكل حكما لأنه يصدر بديباجة الاحكام، فهو بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وقد قرر المشرع الجزائري أنه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزايد بطرق الطعن العادية أو غير العادية وهذا ما ورد في نص المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والادارية بقولها: "حكم رسو المزايد غير قابل لأي طعن"

وبما أن المشرع لم ينص على طريقة خاصة للطعن عن حكم رسو المزايد إلا أنه يبقى خاضع لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، حيث يمكن الطعن فيه قضائيا بدعوى البطلان المبتدأ في المحكمة التي وقع البيع بالمزايد أمامها والمحكمة العليا أخذت بهذا الرأي في القرار رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29.

وختاما نذكر أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

1- أن الفهم الصحيح والدقيق لنظام حكم رسو المزايد لا يأتي إلا بالربط بين نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالتنفيذ والنصوص ذات الصلة.

2- آثار حكم رسو المزايد هي نفسها آثار البيع العادي من حيث دفع الثمن وتسليم ونقل الملكية

3- والملاحظ كذلك أن المشرع لم يضبط كل المسائل المتعلقة برسو المزاد في بيع العقار ضبطا دقيقا وما تزال الكثير من التساؤلات لا تجد جوابا في نصوص قانون الاجراءات المدنية والادارية

وأهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها:

1- أن المشرع الجزائري لم يرتب اي جزاء على تخلف أو إغفال أحد البيانات المذكورة في محضر قائمة شروط البيع، ولم يرتب عليه البطلان أو أي أثر فوجب التوضيح أو إعادة النظر في هذا الاجراء.

2- تداخل الآجال المنصوص عليها في المادتين 760 و762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نصت المادة 762 على وجوب قيد حكم رسو المزاد من خلال شهرين من تاريخ صدوره، كما تنص المادة 760 من ق.إ.م.إ على جواز تقديم طلب إعادة بيع العقار خلال 8 أيام من تاريخ صدوره، مما ينشئ تداخل بين الأجلين الذين ينطلقان من تاريخ الصدور، فكيف يبقى أجل طلب إعادة البيع مفتوحا إذا تم قيد حكم رسو المزاد قبل انقضاء الأيام من تاريخ صدوره؟ فاللّبس ينتج عن كون كلا الأجلين يبدأ حسابه منذ صدور حكم رسو المزاد، لكن المقصود إجرائيا أن ينتظر المحضر القضائي مرور ثمانية ايام بعد صدور الحكم فإذا لم يتقدم أحد بطلب إعادة البيع قام بقيد الحكم بالمحافظة العقارية على أن لا يتجاوز كحد أقصى مدة شهرين منذ أن صدر حكم رسو المزاد، وكان على المشرع أن ينص في المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على قيد الحكم رسو المزاد خلال أجل اقصاه شهران من صدوره ليتقادي اللّبس والتطبيق الخاطيء للمادة ومنه الحفاظ على الحق في طلب إعادة البيع المقرر في المادة 760 من ق.إ.م.إ

3- إعادة النظر في قانون الاجراءات المدنية والادارية فيما يتعلق بإجراءات البيع بالمزاد العلني من خلال توضيح بعض نصوصه وإعادة صياغتها وضبط بعض المسائل المتعلقة بالآجال لتصبح أكثر دقة ووضوح.

4- أن على المشرع أن يولي اهتماما أكثر بإجراءات البيع بالمزاد العلني وما يترتب عنه من نتائج وهي صدور حكم رسو المزاد وذلك من خلال تبسيط اجراءاته وإيجاد آلية لإخضاعها لرقابة خاصة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية

الأوامر والقوانين:

1. الأمر 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العالم وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 90 صادر في 18/11/1975
2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج.ر عدد 78 مؤرخة في 26 سبتمبر 1975 معدل ومتم.
3. أمر رقم 75-59 مؤرخ في 29 جوان 1975 يتضمن القانون التجاري الجزائري معدل ومتم بموجب القانون رقم 05-02 مؤرخ في 06 فيفري 2005 ج.ر عدد 11 مؤرخة في 9 فيفري 2005
4. قانون رقم 06-03 مؤرخ في 20 فيفري 2006 معدل لقانون رقم 91-03 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج.ر.ج عدد 14 الصادر في 2006.

النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ح ر عدد 30 صادر في 13-04-1976.

ثانياً : قائمة المؤلفات

1. أحمد خلاصي: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية، منشورات عشاش.
2. أحمد المليجي: التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأداء الفقه، وأحكام النقص دون طبعة، (مصر، دار النهضة العربية، دون تاريخ)
3. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف ، ط10، الإسكندرية
4. أنور طلبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته، دون طبعة (مصر، المكتب الجامعي الحديث، 2006م)
5. بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، دراسة نظرية وتطبيقية بدون نشر بدون سنة

6. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة متقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة المالية ، جامعة الجزائر، 2008
7. جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع سنة 2006
8. جبار آمال، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011
9. حمدي باشا عمر طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2013
10. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط1، مصر، 2009
11. طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الأزايطة، 2008
12. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، مدعم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011
13. عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، ط1، الجزائر، 2009
14. علي أبو عطية ، هيكل التنفيذ الجبري في قانون المراجعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008
15. عبد الباسط جميعي، أمال الفزايري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دون طبعة، الاسكندرية، مصر، منشأة المعارف، دون تاريخ.
16. عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، د ط، القاهرة، 2002.
17. فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية ، د.ط، مصر، 1980
18. لحسن بن الشيخ "آت" ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2006

19.مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري دون طبعة، (الجزائر، دار هومة 2007)

20.محمد حسنين: التقيد القضائي، الطبعة الثانية (الكويت مكتبة الفلاح دون تاريخ)

21.محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، ب.ط، القاهرة

22.مدحت محمد الحسن، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005

23.نبيل اسماعي عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001

24.يوسف نجين جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1981.

ثالثا: المذكرات والأطروحات:

1.بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق فرع الإدارة والمالية، 2008 .

2.حسان رضا: الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران 2013/2012 .

3.عبد الله مدحت، غلاب العازمي: الحجز التنفيذي على العقار ، دراسة التشريع الكويتي، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط.

المراجع باللغة الفرنسية:

1.vincent et D.KCQUES PREYAULT, Voir d'exécution et procédure de distribution ,19^{ème} éd. DJLLOZ delta, Paris,1999

2.paul gauch et D.jean vuncent: voies d'exécution 2^{ème} édition, paris, 1970.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان
1	مقدمة
الفصل الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني	
4	المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني.
4	المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع
5	الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع
10	الفرع الثاني: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع
15	المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
15	الفرع الأول: النظام الإجرائي للاعتراض
17	الفرع الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض
21	المبحث الثاني: إجراءات المزايدة العلنية
21	المطلب الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عنها
21	الفرع الأول: تحديد جلسة البيع
22	الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن جلسة البيع
24	المطلب الثاني: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة
24	الفرع الأول: شروط المشاركة في المزايدة
28	الفرع الثاني: إجراءات سير الجلسة
32	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره	
33	المبحث الأول: ماهية حكم رسو المزاد
33	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وتسجيله
33	الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد
36	الفرع الثاني: تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وشهره

38	المطلب الثاني: خصائص حكم رسو المزاد
38	الفرع الأول: حكم رسو المزاد سند للملكية
39	الفرع الثاني: حكم رسو المزاد غير قابل للطعن
40	الفرع الثالث: حكم رسو المزاد ينفذ جبرا
40	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد
40	المطلب الأول: الالتزام بدفع الثمن وتسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد
40	الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن
41	الفرع الثاني: تسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد العلني
42	المطلب الثاني: تطهير العقار المباع والحق في الضمان
42	الفرع الأول: تطهير العقار المباع
44	الفرع الثاني: حق الضمان والرجوع إلى الدائنين
46	خلاصة الفصل الثاني
47	الخاتمة
49	قائمة المصادر والمراجع

المخلص

نظرا للأهمية البالغة للعقار لدى الإنسان، باعتباره أعز ما يملك فإن المشرع أحاط عملية بيع العقار بالمزاد العلني بإجراءات معقدة ودقيقة وبالتنافس بين عدة أشخاص تحت إشراف القضاء، بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، وبهذا تقع عملية البيع ويلتزم المشتري بدفع الثمن، وفي المقابل يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للراسي عليه المزاد على أن تنتقل الملكية بعد شهر حكم رسو المزاد.

Résumé

Vue l'importance cruciale de l'enchère du vente chez l'homme, étant considéré comme le plus précieux de ses biens, le législateur a pris à pris le processus de vente d'immobilier avec des procédure complexes et précises, un processus de vente la concurrence entre plusieurs personnes sous la supervision de pouvoir judiciaire, de soute que compte tendu de l'accord m'a pas fourni le pris le plus élevé, le rondeur et engagé et a braners chose ventes à la main sur ma tête par la vente que la propriété a passé un mois après l'ancrage de la règle de la vente aux enchères